

Plan Local  
d'Urbanisme

# P.L.U

Commune de

## CHAMBOEUF



## 4. REGLEMENT

Arrêté

le.....

Approuvé

le.....

### APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :  
11 rue Eucher Girardin  
42300 Roanne  
Tél : 04 77 70 55 37

Agence de Roanne :  
Espace Saint Louis Rue Raffin  
42300 Roanne  
Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)

# Sommaire

<b>TITRE I : Dispositions générales.....</b>	<b>2</b>
DISPOSITIONS GENERALES <b>ADMINISTRATIVES</b> .....	3
DISPOSITIONS GENERALES <b>TECHNIQUES</b> .....	6
<b>TITRE I : dispositions applicables aux zones urbanisées.....</b>	<b>21</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UA</b> .....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UC/UCs</b> .....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UF</b> .....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UL</b> .....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>Upj</b> .....	39
<b>TITRE II : dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b>	<b>42</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>1AU</b> .....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>AU</b> .....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>AUF</b> .....	48
<b>TITRE III : dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>54</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>A</b> .....	55
<b>TITRE IV : dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>60</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>N</b> .....	61
<b>ANNEXE.....</b>	<b>65</b>
ANNEXE 1 : .....	66
<b>DEFINITIONS</b> .....	66

## **TITRE I : Dispositions générales**

**DISPOSITIONS GENERALES  
ADMINISTRATIVES**

**DISPOSITIONS GENERALES  
TECHNIQUES**

# DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

## ARTICLE DG 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHAMBOEUF, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

## ARTICLE DG 2

### PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.L.U

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ces servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

Toutes les normes et documents opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme.

D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

#### **Permis de démolir**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal correspondante.

#### **L'édification des clôtures**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 10 septembre 2015.

Toutes les normes et documents opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme. D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

---

**ARTICLE DG 3****DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

- 1. les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, 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.

La zone urbaine comporte :

- la zone UA est une zone urbaine mixte dense qui correspond au centre bourg ;
- la zone UC est une zone urbaine pavillonnaire qui correspond aux extensions résidentielles du bourg. Elle comporte un sous-secteur UCs à vocation de stationnement public et de manifestations temporaires.
- la zone UF est une zone urbaine à vocation économique
- la zone UL est une zone d'équipements de sports et de loisirs,
- la zone Upj est une zone à vocation dominante de parc paysagé et de jardins.

- 2. les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte :

- la zone AU : zone à vocation résidentielle d'urbanisation future, soumise à une orientation d'aménagement et de programmation, nécessitant une modification ou révision du PLU,
- la zone 1AU, zone à vocation résidentielle immédiatement constructible et soumise à une orientation d'aménagement et de programmation,
- la zone AUF à vocation économique soumise à une orientation d'aménagement et de programmation ouverte à l'urbanisation.

- 3. les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont 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.

- 4. les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle 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'espace naturel.

**La zone N comporte les sous-secteurs :**

- Npj : zone naturelle de parcs et jardins,
- Nco : zone naturelle de corridor écologique.
- Nca : zone naturelle de carrière.
- NL : zone naturelle destinée aux activités de restauration, d'hébergement et de tourisme.

Sur le plan figure également :

- les éléments remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme : patrimoine bâti.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général ; l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- les marges de recul applicables le long des routes départementales.
- les alignements commerciaux à préserver ou à rétablir.
- les secteurs soumis à des risques d'inondations (indice i),
- les bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE DG 4****ADAPTATIONS MINEURES**

5

I) Selon l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

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

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

**ARTICLE DG 5****RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI**

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE DG 6****DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

# DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

## ARTICLE DG 7

## ACCES ET VOIRIE

L'accès est la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

### **Accès :**

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

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

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

Les nouveaux accès privés feront l'objet d'une autorisation instruite par la commune ou le département ;

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public ;

Au-delà des panneaux d'agglomération, les accès sur les routes départementales seront limités et devront être regroupés ;

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

	CATEGORIE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
		HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
RD6	3	15 m	15 m
RD10	3	15 m	15 m
RD12	1	35 m	25 m
RD100	1	35 m	25 m
RD 10-1	3	15 m	15 m
RD 101	3	15 m	15 m

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

Recul des extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant, de piscines, d'abris de jardin à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

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

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

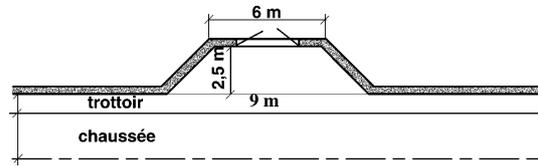
Pour les voies à créer :

- à double sens de circulation, la plate-forme (chaussée et circulation piétonnière protégée) sera de 6 mètres, hors stationnement
- à sens unique de circulation, la plate-forme (chaussée et circulation piétonnière protégée) sera de 3,50 mètres, hors stationnement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (protection civile, ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

**Accès parcelles :**

En outre, pour l'accès aux logements, le portail lorsqu'il existe devra être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m (cf. le croquis suivant) qui pourra être adaptée selon la configuration des lieux.

**ARTICLE DG 8****DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable :**

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

Pour toutes les constructions dans chacune des zones du règlement, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usagers sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

En zone U et AU, l'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

En zone A et N, l'alimentation en eau potable par une ressource privée (captage, source, forage) est autorisée aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune concernée,
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...) est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

**Assainissement :****Pour les zones d'assainissement collectif :**

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public

d'assainissement, lorsqu'il existe.

2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.
3. Dans chacune des zones du règlement, il doit être rappelé que tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscine privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

4. En zone U et AU, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif est interdit.

Pour les zones d'assainissement non collectif :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

9

Eaux pluviales :

1. Toute construction nouvelle ou changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe sans accroître les débits existants. Des solutions alternatives de gestion (récupération et dispositif de rétention individuelle ou collective) des eaux pluviales seront proposées afin de limiter et d'étaler les apports dans les réseaux publics d'une part et de limiter les risques et désordres sur les voies publiques d'autre part.

Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » doit être opéré dans le respect des débits et des charges polluantes acceptables par ces derniers et dans la limite des débits spécifiques suivants, de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement :

- 5l/s/ha (débit exprimé en litre par seconde par hectare aménagé)
- Les volumes de rétention devront être dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans et un volume de rétention de 30 m<sup>3</sup>.

2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
3. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau

pluviales sont strictement interdits.

4. La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.
5. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellements de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.
6. Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets d'eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
  - L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
  - Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.
7. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale.
8. En cas d'opération d'ensemble, une rétention collective devra être réalisée aux frais de l'aménageur. S'il s'agit d'une construction isolée un dispositif de rétention à la parcelle devra être réalisé.

#### **Réseaux secs :**

##### Electricité :

Les réseaux de distribution électriques (haute tension A, basse tension) et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ...) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

Gestion des déchets :

Les constructions d'habitat collectif devront intégrer un local ou un espace dédié aux déchets. Ce local ou cet espace, aménagé en Rez de Chaussée de préférence, sera propre et facile d'accès. Il devra respecter la réglementation et être conçu en fonction du nombre d'utilisateurs concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagements de bâtiments existants, ou de changement d'affectation sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

**ARTICLE DG 9****PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**Principes Généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries ou fermetures extérieures).

L'expression d'une architecture innovante de qualité, parfaitement

intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

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

## A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES, ANNEXES ET EXTENSIONS

### 1. Adaptation du terrain

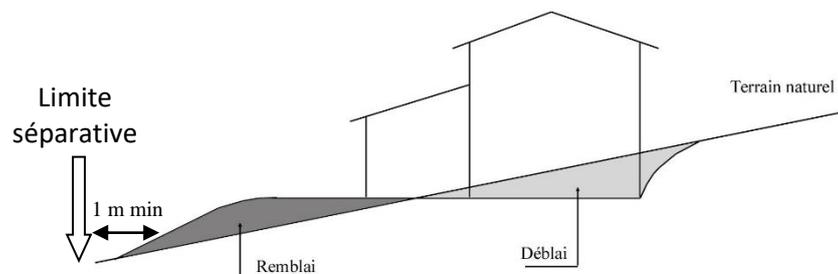
Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente :

1. les mouvements de terres doivent s'effectuer en amont (déblai) et non en saillie (remblai).

Sur terrain plat :

1. les buttes de terre supérieures à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.
2. les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% en plus du terrain naturel.
3. les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 1m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 1 m des limites.



## 2. Volumes

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...).

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

## 3. Toitures

- Les toitures des habitations seront à deux versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, les étanchéités des annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que d'autres dispositifs de couverture pourront être autorisés sous conditions d'être intégrés dans un projet architectural.

Les toitures terrasses et à un pan seront admises dans les cas suivants :

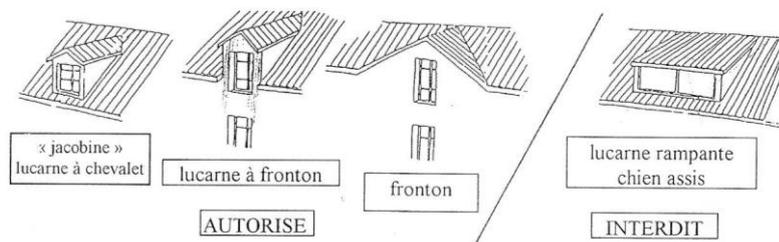
- si elles représentent moins de 20% de la surface couverte existante pour des éléments de raccordement entre deux constructions
- pour les extensions et annexes adossées dans sa plus grande dimension au bâtiment principal ou à un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure à la construction et dans ce cas limitées à une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>,
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place d'une toiture végétalisée,
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place de capteurs photovoltaïques ou thermiques, d'échangeurs thermiques mais à condition que ces équipements soient dissimulés par un acrotère d'une hauteur minimale de 0.8 m,
- ou que la toiture soit traitée comme une terrasse, avec garde-corps.

Pour les constructions neuves à l'exclusion des toitures terrasses décrites ci avant ou des restaurations à l'identique de toitures existantes, les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique de teinte uniforme.

Les tuiles seront des tuiles mécaniques (plates ou canal).

Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines, aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales) ou aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



#### 4. Couleurs/matériaux

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés...) doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur "sable de pays" rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore. Une gamme de tons « chauds », de la palette des blancs jusqu'au blanc naturel et des gris est autorisée. Sont interdits les enduits de couleur blanc brillant ainsi que toutes les couleurs vives.

Les couleurs chaudes sont admises pour les bâtiments communaux, l'habitat groupé et les actions spécifiques dans le cœur de bourg. Elles devront respecter les prescriptions du nuancier communal.

Les enduits et rejointoiements seront confectionnés de préférence à base de chaux claire. Les mortiers seront lissés ou grattés et non en relief et devront respecter les couleurs traditionnelles à la région.

Les constructions en bois sont autorisées et les teintes d'aspect naturel du bois seront privilégiées.

- **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

#### 5. Ouvertures et menuiseries extérieures

Dans un objectif d'intégration, les portes et fenêtres qui sont traditionnellement verticales et alignées seront plus hautes que larges, sauf pour des dispositifs climatiques ou techniques

spécifiques, dont les baies vitrées orientées au sud dans une recherche de captage de calories.

Les menuiseries devront exclure le blanc brillant, elles privilégieront les teintes claires, ou les couleurs traditionnelles.

Par harmonie, les volets, menuiseries, porte de garage seront de même teinte. Les volets roulants sont autorisés à condition d'être dans des coffrets intégrés ou masqués par un lambrequin décoratif.

## **6. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives ;

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;

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

En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc... ne pourront rester apparents.

Trois types de clôtures sont conseillés :

- clôture par grillage thermo-soudé de 1,50 m en secteur résidentiel et 1,80 m en secteur d'activités économiques (zone UF et AUF) doublé obligatoirement d'une haie composée de végétaux d'essences variées, au moins de même hauteur.
- mur bas de 0,5 mètre, traité comme les façades des bâtiments, surmonté ou non d'un grillage ou garde-corps de 1 m maximum.
- mur haut de 1,50 mètre traité comme les façades des bâtiments, surmonté ou non d'une couverture en tuiles. La réception des eaux pluviales dépendant de cette construction devra s'effectuer à l'intérieure de la propriété privée.

Les murs seront constitués soit de pierres apparentes, de préférence locales, soit paysagés pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement, etc..), soit enduits.

La hauteur de clôture sur un mur de soutènement ne peut excéder 2 m (soutènement+clôture). Un mur de soutènement retient la terre ou les matériaux existants et non ceux rapportés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

## 7. Pare-vues et brise-vues

Dans les opérations d'habitat intermédiaire ou groupé des murs ou pare-vues seront implantés en limite séparative et en continuité du bâti. Leur dimension sera limitée à 1,80 m de hauteur et leur longueur ne pourra dépasser 4 m. Ils constitueront obligatoirement un support aux plantations grimpantes.

En prolongement des murs mitoyens entre deux habitations, un mur plein ou brise vue est exigé sur une longueur de 3 m à partir du nu de la façade. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.

Les dispositifs brise-vues devront être limités et adaptés au contexte environnant, dimensions des clôtures, aspect, pérennité, couleur (nuancier).

## 8. Éléments techniques

Les coffrets gaz / électricité et les boîtes aux lettres seront intégrés soit dans les haies, soit dans les façades ou murs de clôture, tout en restant accessibles aux services concernés. La réduction de l'impact visuel des éléments techniques sera prioritaire.

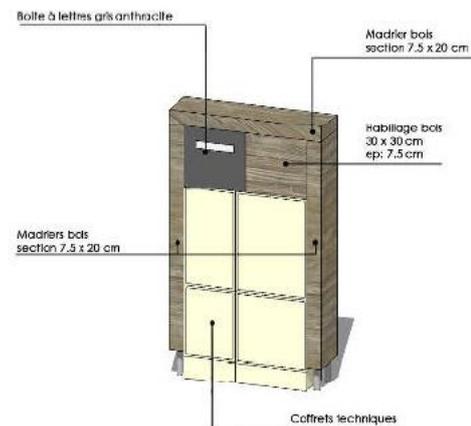
Les « blocs réseaux » doivent être regroupés et réalisés selon les principes recommandés dans le schéma joint. Si la façade est à l'alignement, il est intégré dans la clôture ou dans la construction principale implantée au droit de l'emprise publique.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

## 9. Energies renouvelables

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

L'intégration des pompes à chaleur doit se faire dans le respect de



l'environnement, avec un impact visuel limité depuis l'espace public.

## **B - AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Les toits à faible pente sont autorisés avec une pente minimum de 15%.

Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

Les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments d'activités économiques à condition d'être de couleur neutre (exclusion du blanc et des couleurs vives).

Les toitures des bâtiments agricoles, présenteront un aspect mat et une couleur pérenne (rouge couleur terre cuite de pays ou vert paysager).

Les conduits de fumée devront être regroupés à proximité du faîtage pour éviter la multiplication des souches de cheminée.

Les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, les étanchéités des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, ainsi que d'autres dispositifs de couverture pourront être autorisés sous conditions d'être intégrées dans un projet architectural.

Pour les pentes de toitures concernant les annexes et extensions, il est autorisé :

- Annexes : Des adaptations pourront être autorisées pour des annexes de surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Extensions : Les faibles pentes jusqu'à 10% peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient masquées en façade par un bandeau.
- La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et d'une intégration dans le pan de la toiture et dans son environnement proche et lointains.

Les parois verticales devront être préférentiellement en bardage bois ou métal ou en matériau enduit dans la teinte des enduits traditionnels.

## **C- VEGETAUX**

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante. C'est pourquoi les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

### **• Plantes de haut jet**

Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable

plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule, Poirier à fleurs...

• **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Charmille, Noisetier, Aubépine, Prunellier, Cornouiller...

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Les règles d'implantation des arbres et arbustes en limite de propriété sont édictées dans le Code Civil (article 671).

## ARTICLE DG 10

## ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône Alpes – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

18

## ARTICLE DG 11

## RISQUE NATUREL D'INONDATION

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

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994) ;
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996) ;
- du 30 avril 2002 relative à la politique de l'Etat en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues de protection contre les inondations et les submersions marines.

## ARTICLE DG 12

### NUISANCES SONORES

L'arrêté préfectoral n°2000/074 du 10 avril 2000 précise que :

1. les établissements industriels, agricoles, commerciaux (non classés pour la protection de l'environnement), ainsi que les collectivités ou communautés doivent prendre toutes mesures utiles pour que les bruits émanant de leurs locaux ou dépendances ne constituent pas une gêne sonore pour le voisinage.
2. dans ou à proximité des zones d'habitations, en fonction des risques de nuisances sonores encourus par les populations avoisinantes, la construction, l'aménagement ou l'exploitation de ces établissements, s'ils sont susceptibles de produire un niveau sonore gênant, doivent faire l'objet d'une étude acoustique. Cette étude doit permettre d'évaluer le niveau des nuisances susceptibles d'être apportées au voisinage et les mesures propres à y remédier.

## ARTICLE DG 10

### ELEMENTS REMARQUABLES

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de CHAMBOEUF, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti, des zones humides et des corridors biologiques.

#### **Éléments bâtis remarquables du paysage (cf. plan de zonage) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

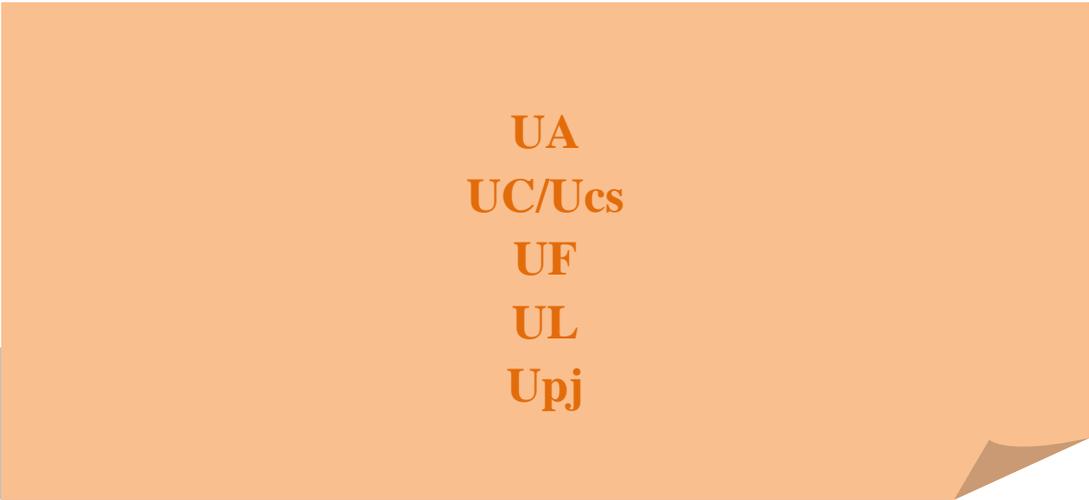
Le tableau ci-dessous présente les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage :

Désignation	Lieu-dit	Objet
1. Prieuré	JOURCEY	Élément à préserver et valoriser
2. Eglise	LE BOURG	Élément à préserver et valoriser

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis au permis de démolir.

Les prescriptions architecturales édictées aux chapitres précédents ne s'appliquent pas à ces éléments dans la mesure où les travaux envisagés respectent l'aspect de la construction originelle et qu'ils participent à valoriser celle-ci.

## **TITRE I : dispositions applicables aux zones urbanisées**



**UA  
UC/Ucs  
UF  
UL  
Upj**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UA**

## **CARACTERE DE LA ZONE UA**

Cette zone correspond aux parties denses du Bourg ancien : elle est affectée aux habitations, aux commerces, services et équipements publics.

L'habitat est le caractère dominant de cette zone, où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu.

### **ARTICLE UA 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisir.
6. La démolition ou toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

22

---

### **ARTICLE UA 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement

à condition d'être nécessaires à la vie urbaine

3. La division parcellaire ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition de garantir la mutualisation des accès.
4. La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 3**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles sont à implanter en harmonie avec les constructions voisines.

Les constructions nouvelles devront s'implanter à 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés mitoyennes ;
- pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles à l'alignement du bâtiment annexe ;
- pour les constructions annexes au minimum à 3m de l'alignement;
- pour les équipements collectifs ou d'intérêt général ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

23

### **ARTICLE UA 4**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines.
2. Les bâtiments doivent s'implanter :
  - soit d'une limite latérale à l'autre
  - soit sur au moins une des limites séparatives, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres, à condition d'assurer la continuité du bâti soit par un porche, soit par un mur de hauteur maximum de 1,5 m, traité dans des matériaux et couleurs identiques au bâtiment existant en bordure de la voie.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les constructions annexes dans le cas où la parcelle voisine n'est pas bâtie, une implantation en retrait sera admise ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 5

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à la ligne de toit ou acrotère de la façade est fixée à 9 m et à 11 m en valeur absolue pour les faitages. Cette hauteur est portée à 12 m pour les équipements collectifs.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau soit 3,5 m au maximum.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 m.
4. La hauteur des annexes ne pourra pas excéder 3,5m.

24

## ARTICLE UA 6

### ASPECT EXTERIEUR ET ESPACES LIBRES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

L'aménagement des abords des constructions doit être végétalisé. Les espaces extérieurs feront l'objet d'un plan d'aménagement.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

## ARTICLE UA 7

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé :

**Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :**

- 2 places de stationnement par logement.

**Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il est exigé :**

→ 2 places dont 1 place sur le domaine commun.

**Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités, services,** il est exigé un minimum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

Il n'y a pas d'imposition en matière de stationnement, en cas d'aménagement ou de création de commerces dans des locaux existants.

**Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 3 logements collectifs et 1 place au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

Mode de rangement	Emplacement vélo	
	Largeur	Profondeur
perpendiculaire	0,60 m	2 m
en épi à 45°	0,80 m*	1,40 m
longitudinal	2 m	0,60 m

\* 1,40 m pour le 1<sup>er</sup> vélo

**ARTICLE UA 8****PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UC/UCs**

## **CARACTERE DE LA ZONE UC/UCs**

Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions résidentielles du bourg.

Son urbanisation peut être soumise au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies pour cette zone.

L'indice (i) indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Coise et dans ces secteurs, la cellule risque de la DDT doit être consultée pour avis hydraulique avant toute ouverture à la construction.

Elle comporte un sous-secteur UCs destinée à recevoir le stationnement de véhicules ou des manifestations temporaires à proximité des équipements (mairie, salle des fêtes).

Les alignements commerciaux à préserver ou à rétablir sont repérés au plan de zonage. Leur rez-de-chaussée donnant sur l'emprise publique doit avoir une vocation d'activités : commerces, services, locaux tertiaires ou équipements d'intérêt collectif.

26

## **ARTICLE UC 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

6. La transformation des commerces ou bureaux existants en rez-de-chaussée, des alignements commerciaux, repérés au plan de zonage, en un usage autre que commercial ou de services.

## ARTICLE UC 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les commerces, activités artisanales et de services de proximité de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine
4. La division parcellaire ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition de garantir l'utilisation rationnelle de l'espace à urbaniser, notamment la mutualisation des accès.
5. Les constructions légères (sans maçonnerie) telles que les abris de jardins, cabanes, cabanons, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur absolue soit limitée à 3,5 mètres et que leur nombre soit limité à une par parcelle.

Dans le sous-secteur UCs :

1. Les aménagements et équipements liés au stationnement des véhicules
2. Les équipements liés à l'accueil de manifestations temporaires.

## ARTICLE UC 3

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 m.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront être aménagées en espaces paysagers pouvant recevoir du stationnement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m, l'implantation pourra se faire en limite de voie ;
- pour les piscines découvertes, l'implantation ne pourra être inférieure à 2 m de l'alignement.

#### ARTICLE UC 4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
  - soit en limite séparative :
    - si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres sur limite
    - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative dans le respect de la hauteur
    - à l'intérieur d'un groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - pour les piscines découvertes dont le bassin sera à 2m des limites séparatives.

28

#### ARTICLE UC 5

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 8 m.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les infrastructures, sans être supérieure à 12 mètres.
3. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5m en limite séparative et 2,5 m en bordure des voies existantes.

**ARTICLE UC 6****ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

Les abords, les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

**ARTICLE UC 7****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé 2 places de stationnement par logement y compris pour les logements sociaux.

Pour les visiteurs, il sera demandé 1 place pour 3 logements pour les lotissements soumis à permis d'aménager et pour les opérations groupées ou d'habitat collectif.

**Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 3 logements collectifs et 1 place au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

Mode de rangement	Emplacement vélo	
	Largeur	Profondeur
perpendiculaire	0,60 m	2 m
en épi à 45°	0,80 m*	1,40 m
longitudinal	2 m	0,60 m

\* 1,40 m pour le 1<sup>er</sup> vélo

**ARTICLE UC 8****PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UF**

## CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée à l'activité économique.

### ARTICLE UF 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et occupation du sol à usage d'habitation (sauf ceux prévus à l'article UF2 alinéa 4) ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
4. Les exploitations de carrière ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE UF 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes ;
2. Les nouvelles constructions d'activités ;
3. Les activités commerciales à condition d'être liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation sur le site d'implantation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans la zone.  
Les logements devront être intégrés aux constructions à usage d'activité auxquelles elles sont liées et leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 90 m<sup>2</sup> habitables.
5. Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités existantes ;
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.

### **ARTICLE UF 3**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions nouvelles devront s’implanter au minimum à 5 mètres à partir de l’alignement.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles dans le même alignement ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

### **ARTICLE UF 4**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone U et AU à vocation résidentielle le recul minimum imposé sera de 5 ml sans pouvoir être inférieur de 1 fois la hauteur à l’aplomb de la construction ( $d \geq H$ ).
2. Si la limite séparative est occupée par une activité économique, les constructions pourront être implantées en limite séparative, si leur hauteur est inférieure à 8 m et à condition d’être équipé d’un mur coupe en limite séparative et d’être accessibles sur trois côtés au minimum.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

Cette distance peut être empiétée de 0,2 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

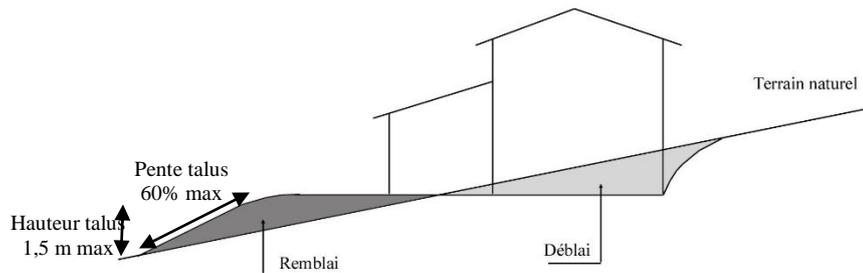
### **ARTICLE UF 5**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le terrain naturel jusqu’au sommet du bâtiment ou de l’acrotère est fixée à 10 m. Toutefois, cette hauteur pourra être portée exceptionnellement à 18 m pour accueillir des infrastructures techniques.
2. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres, et 3,50 mètres en limite séparative.

## ARTICLE UF 6

## ASPECT EXTERIEUR, ESPACES LIBRES

1. Les bâtiments devront être implantés en suivant le plus possible la topographie des lieux, les remblais seront au maximum de 1,5m avec une pente maximum de talus de 60%. Ils ne pourront pas s'implanter dans les zones de talus, que ceux-ci soient en déblais ou en remblais ;

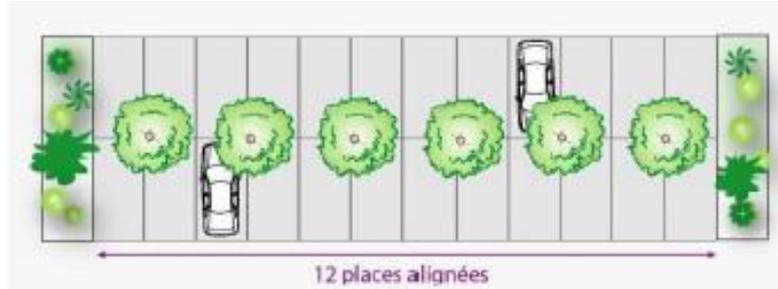


2. Les teintes des façades seront en harmonie avec l'environnement. Les couleurs vives seront possibles uniquement pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers ;
3. Les toitures seront à faible pente à moins qu'elles ne constituent des toitures terrasses ;
4. Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres...) sont interdites ;
5. En bordure des voies, les clôtures seront constituées par un grillage en treillis soudés, de couleur verte ou marron et d'une hauteur maximale de 1,8m. Ce grillage pourra être doublé ou non d'une haie végétale. Les haies de résineux sont interdites.
6. Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les aires de stationnement devront être arborées. Il est exigé, à défaut de dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle, conformément au schéma joint :

- un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement automobile pour un aménagement à simple trame
- un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement automobile pour un aménagement à double trame.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Au-delà de 24 places, il est imposé un cheminement sécurisé et marqué physiquement d'une largeur de 1.5 m. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.



Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.

Les limites de la zone UF avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 10% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

33

## ARTICLE UF 7

## STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de l'entreprise, de son personnel ou de ses visiteurs et clients, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement correspondant aux besoins des constructions ou installations sont interdits sur la voie publique.
2. Chaque acquéreur doit aménager sur son lot des zones destinées aux stationnements des véhicules, en relation avec son activité et la fréquentation envisagée.

<b>Destination</b>	<b>Nombre de place minimal requis</b>
<b>Commerces</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Bureaux / services</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Activités industrielles</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités logistiques et entrepôts</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## ARTICLE UF 8

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UL**

## CARACTERE DE LA ZONE UL

Il s'agit de la zone urbaine réservée aux équipements de sports et de loisirs ou d'équipements collectifs.

### ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances à la tranquillité des habitants.
2. les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
3. Les constructions à usage industriel, ou artisanal
4. Les bâtiments à usage agricole et les nouveaux sièges d'exploitation,
5. Les constructions légères sans maçonnerie
6. Les constructions destinées à l'élevage des animaux
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les carrières
9. Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux etc... sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
10. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...

35

### ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UL1. D'autre part, sont admises sous conditions :

1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions à usage de sports, loisirs, d'accueil collectif des personnes
3. Les constructions à usage de bureaux et services en lien avec les activités citées à l'alinéa précédent.
4. Les équipements de restauration et d'hôtellerie sous la condition d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble liées aux activités de sports, loisirs.
5. Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont

la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup> maximum et intégrées aux constructions à usage d'activité auxquelles elles sont liées.

7. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
8. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (voiries, téléphone, réseaux d'énergie...) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications.
9. Les équipements liés aux dispositifs de tri sélectif ou de stockage de matériaux à vocation collectifs ou publics.

### ARTICLE UL 3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres à partir de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

36

### ARTICLE UL 4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative si cette limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle,
- soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

Ces règles peuvent être adaptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UL 5

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est 12 m.

Des dépassements ponctuels pour des motifs d'architecture ou d'aspects sont autorisés. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur absolue.

## ARTICLE UL 6

## ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES,

**Intégration architecturale et paysagère des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

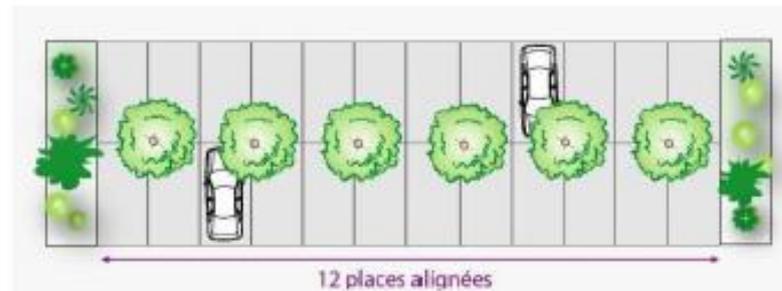
L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement devront être arborées. Il est exigé, à défaut de dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle, conformément au schéma joint :

- un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement automobile pour un aménagement à simple trame
- un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement automobile pour un aménagement à double trame.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Au-delà de 24 places, il est imposé un cheminement sécurisé et marqué physiquement d'une largeur de 1.5 m. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.



Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.

Les limites de la zone UL avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés

et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 10% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

## ARTICLE UL 7

## STATIONNEMENT

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

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants, mais des adaptations pourront être autorisées en fonction des contraintes des lieux.

### **Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités avec des adaptations en fonction du nombre d'usagers.

## ARTICLE UL 8

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Upj**

## CARACTERE DE LA ZONE **Upj**

Il s'agit de la zone urbaine réservée à la vocation habitat avec une fonction de parcs et jardins d'agrément dépendants d'un ou d'un groupement de logements. Seules les extensions et annexes sont autorisées dans ce secteur.

L'indice (i) indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Coise et dans ces secteurs, la cellule risque de la DDT doit être consultée pour avis hydraulique avant toute ouverture à la construction.

### ARTICLE **Upj 1**

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances à la tranquillité des habitants.
2. les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
3. Les constructions à usage industriel, ou artisanal
4. Les bâtiments à usage agricole et les nouveaux sièges d'exploitation,
5. Les constructions légères sans maçonnerie
6. Les constructions destinées à l'élevage des animaux
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les carrières
9. Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux etc... sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
10. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...

39

### ARTICLE **Upj 2**

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Upj1. D'autre part, sont admises sous conditions :

1. L'extension des constructions d'habitations, d'une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.
3. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE Upj 3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres à partir de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE Upj 4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

40

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
  - soit en limite séparative :
    - si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres sur limite
    - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative dans le respect de la hauteur
    - à l'intérieur d'un groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - pour les piscines découvertes dont le bassin sera à 2m des limites séparatives.

## ARTICLE Upj 5

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 8 m.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les infrastructures, sans être supérieure à 12 mètres.
3. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5m en limite séparative et 4,5m en bordure des voies existantes.

## ARTICLE Upj 6

### ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES,

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

Les abords, les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

41

## ARTICLE Upj 7

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé 2 places de stationnement par logement y compris pour les logements sociaux.

Pour les visiteurs, il sera demandé 1 place pour 3 logements pour les lotissements soumis à permis d'aménager et pour les opérations groupés ou d'habitat collectif.

#### **Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 3 logements collectifs et 1 place au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

## ARTICLE Upj 8

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## TITRE II : dispositions applicables aux zones à urbaniser



1AU  
AU  
AUF

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE 1AU**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) mais non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation et peuvent être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

43

---

### **ARTICLE 1AU 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole, industriel,
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE 1AU 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;

2. Les commerces, activités artisanales et de services de proximité de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine
4. La division parcellaire ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition de garantir l'utilisation rationnelle de l'espace à urbaniser, notamment la mutualisation des accès.
5. Les constructions légères (sans maçonnerie) telles que les abris de jardins, cabanes, cabanons, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur absolue soit limitée à 3,5 mètres et que leur nombre soit limité à une par parcelle.

### ARTICLE 1AU 3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :
  - a. soit à l'alignement des voies publiques,
  - b. soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,
  - dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
  - pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m, l'implantation pourra se faire en limite de voie ;
  - pour les piscines découvertes, l'implantation ne pourra être inférieure à 2 m de l'alignement.

44

### ARTICLE 1AU 4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de

l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
  - soit en limite séparative :
    - si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres sur limite
    - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative dans le respect de la hauteur
    - à l'intérieur d'un groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - pour les piscines découvertes dont le bassin sera à 2m des limites séparatives.

## ARTICLE 1AU 5

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 8 m.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les infrastructures, sans être supérieure à 12 mètres.
3. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5m en limite séparative et 2,5 m en bordure des voies existantes.

45

---

## ARTICLE 1AU 6

### ASPECT EXTERIEUR, ESPACES LIBRES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

Les abords, les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

**ARTICLE 1AU 7****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé 2 places de stationnement par logement y compris pour les logements sociaux.

Pour les visiteurs, il sera demandé 1 place pour 3 logements pour les lotissements soumis à permis d'aménager et pour les opérations groupés ou d'habitat collectif.

**Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 3 logements collectifs et 1 place au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

Mode de rangement	Emplacement vélo	
	Largeur	Profondeur
perpendiculaire	0,60 m	2 m
en épi à 45°	0,80 m*	1,40 m
longitudinal	2 m	0,60 m

\* 1,40 m pour le 1<sup>er</sup> vélo

**ARTICLE 1AU 8****PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE AU**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

L'urbanisation des zones AU est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme et une étude de justification au regard des capacités d'urbanisation réellement mobilisées dans les zones U et des objectifs communaux, communautaires du PLH ou du SCoT en vigueur.

### **ARTICLE AU 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

47

---

### **ARTICLE AU 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions des articles UC 3 à UC 8.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUF**

## CARACTERE DE LA ZONE AUF

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, réservée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et tertiaires.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

## ARTICLE AUF 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions d'habitations ;
2. Les constructions à usage agricole;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances à la tranquillité des habitants.

48

---

## ARTICLE AUF 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

1. Les constructions à usage d'activités économiques (industrie, commerce, artisanat, bureaux...);
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
3. Les affouillements et exhaussements de sols sous la condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;

4. Les ouvrages techniques ou d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des activités économiques visées.
5. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans la zone.  
Les logements devront être intégrés aux constructions à usage d'activité auxquelles elles sont liées et leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 90 m<sup>2</sup> habitables.

### ARTICLE AUF 3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à :
  - 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD,
  - une distance de l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m pour les autres voies.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE AUF 4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 3.5 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter sur limite ou en retrait.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE AUF 5

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'acrotère est fixée à 10

m. Toutefois, cette hauteur pourra être portée exceptionnellement à 18 m pour accueillir des infrastructures techniques.

2. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres, et 3,50 mètres en limite séparative.

## ARTICLE AUF 6

## ASPECT EXTERIEUR, ESPACES LIBRES

### Harmonie architecturale

Les bâtiments devront être implantés en suivant le plus possible la topographie des lieux, les remblais seront au maximum de 1,5m avec une pente maximum de talus de 60%. Ils ne pourront pas s'implanter dans les zones de talus, que ceux-ci soient en déblais ou en remblais.

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant les façades visibles des voies à grande circulation ou des voies départementales. Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Les toitures seront à faible pente à moins qu'elles ne constituent des toitures terrasses ;

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres...) sont interdites.

En bordure des voies, les clôtures seront constituées par un grillage en treillis soudés, de couleur verte ou marron et d'une hauteur maximale de 1,8m. Ce grillage pourra être doublé ou non d'une haie végétale. Les haies de résineux sont interdites.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

A moins qu'elle ne participe d'une conception architecturale, La conception des façades sera uniquement marquée par un jeu des lignes horizontales et verticales et tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : brise-soleil, auvents, joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les zones destinées aux stockages de matériaux ou déchets seront végétalisés de manière à former un écran de verdure ; Les talus existants en bordure des voies seront végétalisés.

### Couleurs

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris, bruns et verts. Ainsi, sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être à défaut de l'emploi du bois naturel, dans la même gamme de couleurs.

Les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits en

dehors du traitement des soubassements.

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers et ne pourront excéder 15% de la façade considérée.

### **Toitures**

Les toitures-terrasses ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en termes de perception lointaine. Les toitures seront à faible pente à moins qu'elles ne constituent des toitures terrasses. Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert ou végétalisées.

A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans le volume couvert à l'exception des éléments verticaux, cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

Les toits en tuile sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'activité de production ou distribution de l'exploitant ou s'il s'agit d'une extension ou rénovation d'une construction existante.

51

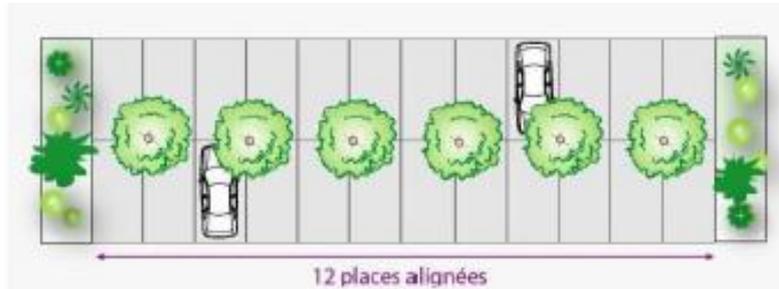
### **Espaces libres et plantations**

Des espaces libres doivent être aménagés. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles. Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ces espaces libres auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

### **Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement devront être arborées. Il est exigé un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement automobile à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Au-delà de 24 places, il est imposé un cheminement sécurisé et marqué physiquement d'une largeur de 1.5 m. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.



Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.

Les limites de la zone AUF avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 10% de surfaces plantées.

52

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

## ARTICLE AUF 7

## STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de l'entreprise, de son personnel ou de ses visiteurs et clients, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement correspondant aux besoins des constructions ou installations sont interdits sur la voie publique.
2. Chaque acquéreur doit aménager sur son lot des zones destinées aux stationnements des véhicules, en relation avec son activité et la fréquentation envisagée.

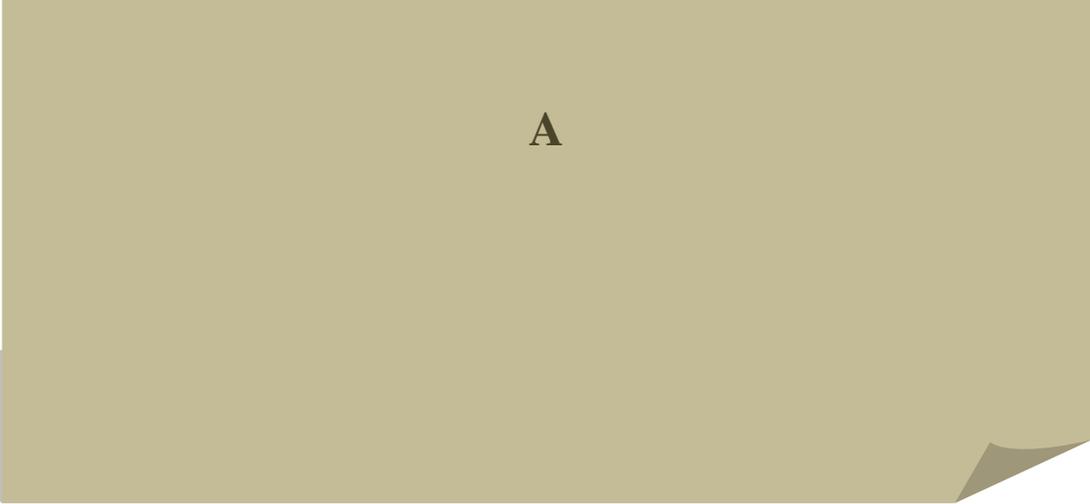
<b>Destination</b>	<b>Nombre de place minimal requis</b>
<b>Commerces</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Bureaux / services</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Activités industrielles</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités logistiques et entrepôts</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## ARTICLE AUF 8

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## TITRE III : dispositions applicables aux zones agricoles



A

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **A**

## CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Elle comprend :

- un sous-secteur Aco correspondant à des secteurs agricoles inconstructibles à protéger en raison de la présence de corridors écologiques.

L'indice (i) indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Coise et dans ces secteurs, la cellule risque de la DDT doit être consultée pour avis hydraulique avant toute ouverture à la construction.

## ARTICLE A 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.
2. La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

55

---

## ARTICLE A 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et des CUMA (coopératives d'utilisation du matériel agricole) ;
2. Les constructions d'habitation d'une surface de plancher maximale de 130m<sup>2</sup> sous réserve d'être :
  - strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;
  - située dans un rayon de 100m maximum du site principal d'exploitation.
3. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante (gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes), par aménagement dans le volume de

- bâtiments existants, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m<sup>2</sup> ;
4. L'installation d'activités artisanales dans les bâtiments existants est possible, sans qu'elles n'induisent des nuisances pour le voisinage et l'environnement (soin des façades, isolation, plantation d'arbres...);
  5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
  6. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
  7. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous :

LIEU DIT	SECTION	PARCELLE
JOURCEY	B	120
JOURCEY	B	165
JOURCEY	B	484
LA COLA	AH	29
PONT DES ROMAINS	AH	188
LE BERTHRAND	A	261
LA COMBE	AL	67
LA COMBE	A	425
LA COMBE	A	426
LA COMBE	A	403
LE PICARD	AL	10
ROUTE DE ST BONNET	AC	463
LA CRESSONNIERE	AC	16
RAPEAU	AI	136/139
LE TREUIL	AL	40
LE TREUIL	AL	27

8. L'extension des constructions d'habitations, d'une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
9. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.
10. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface maximale de 25 m<sup>2</sup>.

11. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE A 3

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5m ;
3. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

### ARTICLE A 4

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.
3. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite sans en dépasser la hauteur et la largeur.
4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

57

### ARTICLE A 5

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée depuis le terrain existant jusqu'au sommet du bâtiment.

2. La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).
  - 4,5 mètres pour les constructions annexes.
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 6

## ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

- **Bâtiments d'habitation :**

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

- **Bâtiments agricoles :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti.

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé végétalisé.

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

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

Pour les clôtures, l'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles, glissière de sécurité...).

Les tunnels, châssis seront de couleur sombre (gris, vert, brun). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Tous les bâtiments de ce type devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemples : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer. Cette dernière remarque ne s'applique pas aux serres de production.

1. **Adaptation au terrain**

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

## **2. Volumes**

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

## **3. Couleurs**

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

## **4. Toitures**

La toiture des bâtiments agricoles aura une pente supérieure à 15%.

## **5. Couvertures**

Les couvertures seront préférentiellement de couleur rouge terre cuite pour les constructions d'habitations. Dans tous les cas les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée.

Les couvertures des toitures traditionnelles seront exécutées soit:

- en tuiles neuves de couleur naturelle rouge
- en plaques fibro-ciment de couleur rouge
- en tuiles creuses rouges de réemploi
- en bac acier teinte rouge.

## **6. Façades**

Les bardages en bois de couleur naturelle, les tôles, acier ou aluminium prélaqué mat et les murs enduits sont à privilégier. Les couleurs vives sont à proscrire.

Les bardages métalliques seront dans la gamme de couleur des beiges, marrons, gris pierre, sables de pays foncé.

## **ARTICLE A 7**

## **STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 8**

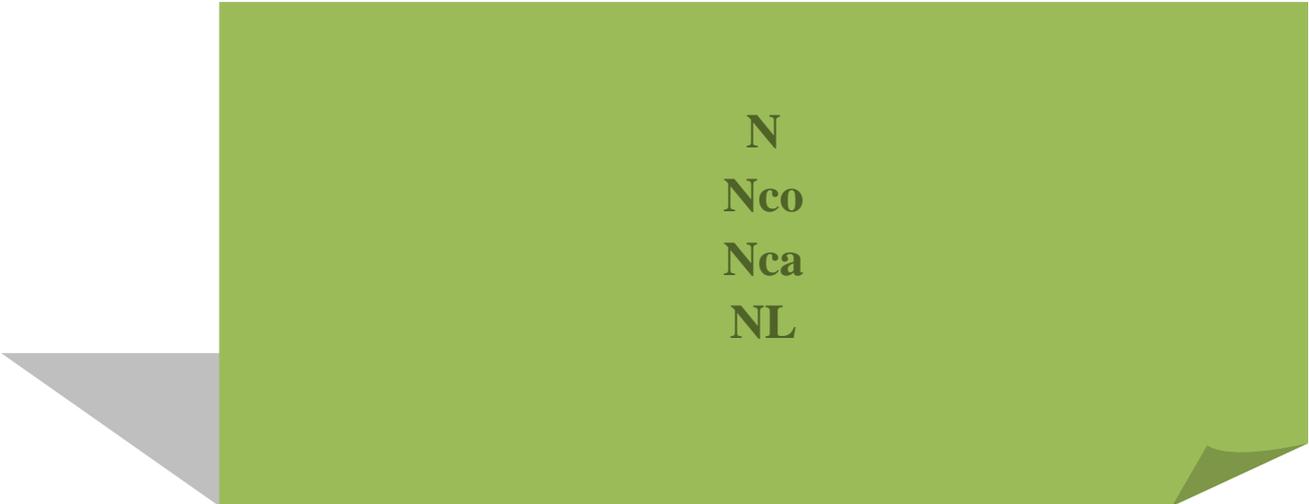
## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **TITRE IV : dispositions applicables aux zones naturelles**

60

---



**N**  
**Nco**  
**Nca**  
**NL**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N**

## CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un sous-secteur Npj qui est une zone naturelle de parcs et jardins,
- un sous-secteur Nco correspondant à des secteurs naturels inconstructibles à protéger en raison de la présence de corridors écologiques,
- un sous-secteur Nca correspondant à des secteurs naturels inconstructibles à vocation d'extraction et de carrière.
- un sous-secteur NL destinée à des activités de restauration, d'hébergement et de tourisme.

L'indice (i) indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Coise et dans ces secteurs, la cellule risque de la DDT doit être consultée pour avis hydraulique avant toute ouverture à la construction.

61

---

## ARTICLE N 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

## ARTICLE N 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**En zone N :**

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
3. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;

4. L'extension des constructions d'habitations existantes, d'une surface minimale de 60 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.
5. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant.
6. L'installation d'activités artisanales dans les bâtiments existants est possible, sans qu'elles n'induisent des nuisances pour le voisinage et l'environnement (soin des façades, isolation, plantation d'arbres...);
7. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface maximale de 25 m<sup>2</sup>.

Ces constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.

**Dans le sous-secteur Nco :**

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.
2. Les travaux d'entretien et de sécurisation des ruisseaux et fossés sous condition de maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
3. Les clôtures à condition qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune comme précisé à l'article N6.

Les occupations des sols autorisées devront préserver la circulation de la faune et justifier de leur intégration environnementale au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières de la nuit etc...). Des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

**Dans le sous-secteur Nca :**

1. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles à condition de la remise en état complète du site après exploitation suivant le dossier d'autorisation d'exploitation.

**Dans le sous-secteur NL :**

1. Les constructions liées à des activités de commerces et services,

restauration, hébergement hôtelier et touristique dans les volumes existants, les extensions étant limitées à 25% de la surface de plancher existante.

### ARTICLE N 3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m ;
3. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation par rapport à la route ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE N 4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.
3. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite.
4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE N 5

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### En zone N :

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain

naturel jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m.

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5 mètres pour les constructions annexes.

**En zone NL :**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE N 6

### ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé végétalisé.

**Dans le sous-secteur Nco**, les clôtures (si nécessaires) seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables pour permettre la libre-circulation de la faune.

Pour les clôtures liées à l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des grillages à grosse mailles seront autorisés à condition d'aménager point par point des passages bas pour laisser passer la petite faune.

Elles devront également être implantées en retrait des fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien.

64

## ARTICLE N 7

### STATIONNEMENT

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

## ARTICLE N 8

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ANNEXE

### 1. DEFINITIONS

# ANNEXE 1 :

## DEFINITIONS

**AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS :** Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à :

- aucune formalité si la hauteur ne dépasse pas 2 mètres ou si la superficie est inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- déclaration préalable si la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et la hauteur supérieure à 2 mètres sans dépasser 2ha,
- permis d'aménager si la hauteur est supérieure à 2 mètres et la superficie supérieure à 2ha.

**ALIGNEMENT :** L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

**ANNEXE :** Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, piscine...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

**AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION :** Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**EMPRISE AU SOL :** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES :**

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

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

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

**DEFRICHEMENT :**

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

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

**SURFACE DE PLANCHER :**

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

- 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 au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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.