



# Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

4

## REGLEMENT



### PLU

Approbation le : 4 mai 2007

### Révisions et modifications :

Révision avec examen conjoint approuvée le 07/07/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/01/2025

# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>10</b>
<b>ZONE UC.....</b>	<b>10</b>
<b>ZONE UF .....</b>	<b>14</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>18</b>
<b>ZONE AU.....</b>	<b>18</b>
<b>ZONE AUA .....</b>	<b>20</b>
<b>ZONE AU LOISIRS.....</b>	<b>24</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>27</b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>27</b>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>31</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>31</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>35</b>
<b>ANNEXE 1: ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES .....</b>	<b>36</b>
<b>ANNEXE 2 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>37</b>
<b>ANNEXE 3 : DÉFINITION ET LEXIQUE .....</b>	<b>40</b>
<b>ANNEXE 4 : RENVOI AU RÈGLEMENT GÉNÉRAL D'ASSAINISSEMENT ET LE GUIDE DURABLE DES EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.....</b>	<b>44</b>
<b>ANNEXE 5 : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS.....</b>	<b>45</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-CYR-LES-VIGNES, dans le département de la Loire.

### ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

#### A - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme :
  - R. 111-2 □ salubrité et sécurité publique ;
  - R. 111-3-1 □ lutte contre les nuisances notamment contre le bruit ;
  - R. 111-3-2 □ conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
  - R. 111-4 □ dessertes, accès et stationnement ;
  - R. 111-14-1 et R.111-14-2 □ respect des préoccupations d'environnement ;
  - R.111-15 □ respect de l'action en matière d'aménagement du territoire ;
  - R.111-21 □ respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- Les articles L.111-8 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- Les articles L. 421-1 à L. 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;

#### B - Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant

un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Le Livre V du Code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures financières et administratives en matière d'archéologie préventive

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

- le code de la santé publique
- le code civil
- le code de la construction et de l'habitation
- le code de la voirie routière
- le code général des collectivités territoriales
- le code rural et forestier
- le règlement sanitaire départemental
- le code minier
- la réglementation des installations classées

D - Compatibilité des règles de lotissement avec celles du PLU :

Les dispositions des articles L.315.2.1, L.315.3, L.315.4, L.315.7, L.315.8 du code de l'urbanisme sont applicables.

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements ont cessé de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

## 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. 123-5 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 U comporte les sous-secteurs :

- UC : zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements publics.
- UCa : zone urbaine correspondant au centre bourg

2. **Les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les secteurs suivant selon leur niveau d'équipements :

La zone à urbaniser comporte les zones AU d'urbanisation différée, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme :

- Les zones AUa d'urbanisation immédiate ;
  - La zone UF destinée à l'accueil d'activités artisanales et commerciales.
  - Les zones AU loisirs destinée à l'accueil d'une aire de jeux multi activités et destinée à la création d'un parking à proximité de l'école et du cimetière.
3. **Les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 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. 123-8 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 :

- N : zone naturelle et forestière de protection absolue
- NL : zone naturelle destinée à accueillir des activités à caractère touristique ou de loisirs.

Sur le plan figure également :

- Les périmètres de permis de démolir
- Les périmètres de protection des cônes de vues
- Les éléments remarquables identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : zones humides, éléments bâtis remarquables ;
- Les bâtiments situés en zone A ou N dont le changement de destination est autorisé conformément à l'article L. 151-11 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 voies classées au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L. 123-1 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.

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 EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le permis de construire (article L. 421-1 du code de l'urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction.

Depuis le 1er juillet 1994, le volet paysager du permis de construire est obligatoire.

Les travaux de construction de serres, de vérandas ou modifications de façades ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont soumis à déclaration de travaux.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme).

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :

- les installations classées « dangereuses, incommodes et insalubres »,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les lotissements.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- dans les communes de plus de 10 000 habitants,
- pour les communes de moins de 10 000 habitants :
  - o dans les périmètres de protection des monuments historiques
  - o dans les périmètres de protection d'une ZPPAUP,
  - o dans les zones délimitées sur le document graphique du PLU.

## ARTICLE DG 7 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LA GESTION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DES ROUTES DEPARTEMENTALES

### Accès

1. Le long des routes départementales n°10, n°16, n°18, et n°112, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections de routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.
2. Les nouveaux accès sont interdits lorsque que l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

**Marge de recul**

1. Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.
2. Pour les routes départementales classées à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.
3. Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

\* recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante : les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la route existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- La demi-assiette de la route projetée
- Une fois et demi la dénivellée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- Une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

\* recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide, le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de la chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée

\* recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

**Autres mesures**

1. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Départemental.
2. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :
  - le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière au passage ancien des rejets d'eaux pluviales
  - la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.
3. Pour les autorisations individuelles d'occupation du sol délivrées en application du PLU, des dérogations aux prescriptions précédemment édictées dépassant le cadre des adaptations mineures pourront être accordées localement, sur décision de la Commission permanente.

## ARTICLE DG 8 : DIRECTIVES ARCHITECTURALES

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

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

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

#### 1. Adaptation du terrain (hors bâtiments agricoles)

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

Sur terrain en pente :

- Les mouvements de terres doivent s'effectuer en amont (décaissement) et non en saillie.

Sur terrain plat :

- Les buttes de terre supérieures à 1,20m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- Les pentes de terre ne doivent pas excéder 30% ;
- Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins d'1 mètres des limites ;
- Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 3m des limites séparatives.

#### 2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

#### 3. Toitures

- Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise entre 25 et 50%, hormis pour les bâtiments d'activités, et les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments ;
- Les toitures à une seule pente non adossées sont interdites, hormis pour les bâtiments d'activités, les bâtiments techniques et éléments de raccordement entre deux corps de bâtiments.

#### 4. Couleurs

##### Bâtiments d'habitation :

- Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays » ;
- Les enduits de couleur vive, blanche sont à exclure ;
- Les couvertures seront de couleur rouge brique

*Rappel : toute demande de ravalement doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.*



- **Les bâtiments agricoles ou artisanaux** doivent s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat. Ils doivent être couverts en matériaux de couleur rouge brique, hormis pour les tunnels. Ils devront être, de préférence, soit en bardage bois ou de couleur sable de pays, soit enduits. Les enduits de couleur vive, blanche sont à exclure.

#### **Locaux annexes, extensions :**

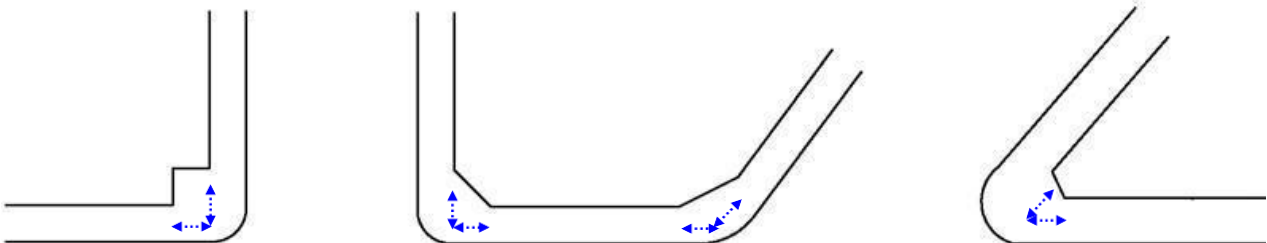
- Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits ;
- Ces constructions, hors piscines, devront être recouverts d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal et leur couverture seront de couleur rouge ;
- Les éléments non traditionnels de caractère climatiques tels que les serres ou les panneaux solaires, doivent être étudiées de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

### **5. Clôtures**

- Les clôtures sont facultatives ;
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est située en zone A ou N ;
- 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 ;
- La hauteur maximale de la clôture sera :
  - o clôture pleine : 1,60m
  - o clôture végétale : 2m
  - o clôture sur muret : 1,60m, sachant que la hauteur du muret ne pourra excéder 0,80m.
  - o autres clôtures : 1,60m

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

- Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-après :



### **6. Adaptations - Architecture sans tradition locale**

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte

les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l’approbation de l’autorité compétente.

Il devra être situé de telle manière que sa position dans l’environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l’espace visuel.

## 7. Piscines

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d’implantation que les bâtiments (recul par rapport à l’alignement/recul par rapport aux limites séparatives).

## B. AUTRES CONSTRUCTIONS QUE LES USAGES PRINCIPAUX D’HABITATION, GARAGES ET ANNEXES

### Éléments remarquables

En référence aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R. 421-17 (d) et R. 421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié y compris les clôtures (article R. 421-12).

Sur la commune des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti.

#### - Pour les éléments bâtis :

Plusieurs éléments remarquables du paysage à mettre en valeur ou à requalifier ont été recensés et sont reportés sur le plan de zonage et identifiés ci-dessous :

N° reporté sur le plan de zonage	Localisation	Type de construction
Château de la Sauvadière,	A proximité au nord du bourg	Le château de la Sauvadière d’une construction simple
Château du Marquis de Poncins	A proximité au nord du bourg	Le château du bourg, d’époque moderne dispose d’un vaste domaine
Mairie	Au bourg	Bâtiment en pierre et encadrement brique caractéristique des équipements publics fin XIX <sup>ème</sup>
Eglise	Au Bourg	Eglise en pierre fin XIX <sup>ème</sup>

- Ces éléments ne doivent pas être démolis lors d’aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art R .421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l’aspect et des matériaux d’origine et doivent avoir pour effet d’assurer la mise en valeur du bâtiment.

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être inclus des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) dans une perspective de mixité urbaine.

**Le sous secteur UCa** correspond au bâti dense du centre bourg.

**La zone UF** correspond à l'espace destiné à recevoir des activités économiques, artisanales, et ou commerciales. Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone.

### SECTION I :

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industrielle et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les installations et travaux divers excepté les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
3. Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
5. Les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
6. Les carrières ;
7. Les terrains de campings et le stationnement des caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine.

### 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. Dans les périmètres de cône de vue identifiés sur le plan de zonage, les constructions nouvelles devront respecter les conditions de hauteur fixées à l'article UC 10, afin qu'elles n'altèrent pas le cône de vue identifié sur le plan.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. 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.

#### Voirie :

1. 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 ;
2. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

1. En zone UC et UCa toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### Eaux pluviales :

1. Toute construction ou installation nouvelle dont l'emprise au sol est supérieure à 40m<sup>2</sup> doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe par l'intermédiaire d'un dispositif de rétention. Le dimensionnement du ou des systèmes de rétention mis en œuvre sera fonction de l'importance de la construction ou de l'opération et devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tels qu'il était avec le terrain naturel ;
2. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

pluviales ;

3. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

### **Réseaux divers**

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux PTT, EDF, GDF et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

## **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter à l'article DG 7.

En zone UCa les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ;

En zone UC les constructions peuvent s'implanter :

1. Soit à l'alignement des voies ;
2. Soit à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4m. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
3. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
  - soit en limite séparative s'il s'agit de constructions n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite, ou s'il existe une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

## **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur totale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel ne peut excéder 9 mètres en zone UC et 12m en zone UCa ;
3. Dans les périmètres de cône de vue n°1 identifiés sur le plan de zonage, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 5m dans le périmètre n°1 et 3,5m dans le périmètre n°2.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 directives architecturales (article DG 8)

## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique, sauf dans le sous secteur UCa ;
2. Pour les habitations individuelles il est exigé 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
3. Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé en plus de deux places par logement, des parking communs correspondant à une demi place par logement ;
4. Pour les autres constructions (activités, commerces, équipements...), les aires de stationnement seront dimensionnées en fonction des besoins engendrés par la ou les activités concernées ;

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Dans les lotissements, des espaces verts commun à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement seront exigés ;
3. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

# ZONE UF

## ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement ;
4. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
5. Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme);
6. Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme) ;
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

## ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et services, d'entrepôts commerciaux et les annexes liés à leur fonctionnement ;
2. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des activités présentes sur la zone et limitées à un logement par activité ;
3. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UF 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ;
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie :**

1. 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 ;
2. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**Eau potable :**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

1. Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques
2. L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.35.8 du code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales :**

1. Toute construction ou installation nouvelle dont l'emprise au sol est supérieure à 40m<sup>2</sup> doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe par l'intermédiaire d'un dispositif de rétention. Le dimensionnement du ou des systèmes de rétention mis en œuvre sera fonction de l'importance de la construction ou de l'opération et devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tels qu'il était avec le terrain naturel ;
2. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
3. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

**Réseaux divers :**

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux PTT, EDF, GDF et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

## **ARTICLE UF 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.



## **ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter à l'article DG 7.

1. Les constructions doivent s'implanter à 15m de l'axe de la RD 16 et 6m de l'axe des autres voies.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit en limite séparative ;
  - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction.

## **ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur totale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel ne peut excéder 12m.

## **ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – CLÔTURE**

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 directives architecturales (article DG 8)

1. Article UF 12 : Stationnement des véhicules
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
3. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

## **ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces extérieurs et aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.
2. Des rideaux de végétation pourront être exigés devant les installations techniques extérieures et les zones de stockage.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### ZONE AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

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 de telles zones est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

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

#### ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

#### 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 ;
2. L'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que leur transformation ;
3. Les constructions d'annexes (garage, piscine...) à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation ;
4. Le stationnement des caravanes ;
5. Ces constructions sont soumises aux dispositions des articles AUa 3 à AUa 14.

#### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

# ZONE AUA

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être inclus des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) dans une perspective de mixité urbaine.

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.

L'urbanisation de ces zones peut se réaliser par tranches successives dans le respect des orientations d'aménagement annexées au présent règlement.

### SECTION I :

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE AUA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industrielle et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les installations et travaux divers excepté les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
3. Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
5. Les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
6. Les carrières ;
7. Les terrains de campings, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine ;

## ARTICLE AUA 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, qu'elles soient desservies par les viabilités suffisantes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacune des zones AUa ;
2. Dans les périmètres de cône de vue identifiés sur le plan de zonage, les constructions nouvelles devront respecter les conditions de hauteur fixées à l'article AUa 10, afin qu'elles n'altèrent pas le cône de vue identifié sur le plan.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUA 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

#### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. 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 ;
5. Les accès directs sur la RD 10 sont interdits.

#### Voirie :

1. 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 ;
2. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

##### Eaux pluviales :

1. Toute construction ou installation nouvelle dont l'emprise au sol est supérieure à 40m<sup>2</sup> doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe par l'intermédiaire d'un dispositif de rétention. Le dimensionnement du ou des systèmes de rétention mis en œuvre sera fonction de l'importance de la

construction ou de l'opération et devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tels qu'il était avec le terrain naturel ;

2. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
3. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

### **Réseaux divers**

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux PTT, EDF, GDF et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

## **ARTICLE AUA 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter à l'article DG 7.

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 6m. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

## **ARTICLE AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur de la construction.
  - soit en limite séparative s'il s'agit de constructions n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite, ou s'il existe une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

## **ARTICLE AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

## **ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur maximum des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel ne peut excéder 9 mètres.

## **ARTICLE AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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 directives architecturales (article DG 8)

## **ARTICLE AUA 12 : STATIONNEMENT**

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique ;
2. Pour les habitations individuelles il est exigé 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
3. Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé en plus de deux places par logement, des parkings communs correspondant à une demi place par logement ;
4. Pour les autres constructions (activités, commerces, équipements...), les aires de stationnement seront dimensionnées en fonction des besoins engendrés par la ou les activités concernées ;

## **ARTICLE AUA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Dans les lotissements, des espaces verts commun à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement seront exigés ;
3. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.



# ZONE AU LOISIRS

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à accueillir une aire de jeux, loisirs et parking.

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 aménagements à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'urbanisation de ces zones se réalise dans le respect des orientations d'aménagement annexées au présent règlement.

### SECTION I :

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE AU LOISIRS 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industrielle et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. les installations et travaux divers excepté les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
3. Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
5. Les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
6. Les carrières ;
7. Les terrains de campings, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine ;
9. Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et services, d'entrepôts commerciaux et les annexes liés à leur fonctionnement ;
10. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des activités présentes sur la zone et limitées à un logement par activité.

## ARTICLE AU LOISIRS 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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, qu'elles soient desservies par les viabilités suffisantes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacune des zones AU loisirs ;

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU LOISIRS 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

### ARTICLE AU LOISIRS 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

### ARTICLE AU LOISIRS 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE AU LOISIRS 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à l'article DG 7.

### ARTICLE AU LOISIRS 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

### ARTICLE AU LOISIRS 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE AU LOISIRS 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE AU LOISIRS 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur maximum des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel ne peut excéder 9 mètres.

## **ARTICLE AU LOISIRS 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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 directives architecturales (article DG 8)

## **ARTICLE AU LOISIRS 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE AU LOISIRS 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE

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.

#### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

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

1. Les constructions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes ...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles ;
3. Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante, telles que le camping à la ferme ;
4. Les gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, par aménagement de bâtiments existants, liés et complémentaires aux exploitations agricoles ;
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
6. 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.
7. l'extension des bâtiments existants sous réserve que la surface d'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 60m<sup>2</sup>, dans la limite de 30 % de l'existant et pour une surface de plancher après extension de 250 m<sup>2</sup> maximum.
8. Les annexes doivent être implantées à 20m au maximum du bâtiment principal. La superficie totale des annexes ne peut excéder 50m<sup>2</sup> (hors piscine).
9. Sur la parcelle d'habitation, les abris pour animaux d'une surface maximale de 25 m<sup>2</sup>. Un seul abri par unité foncière est autorisé.
10. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans créer de

nouveau logement. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture

11. Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU 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 60m<sup>2</sup>, sous réserve que le changement de destination n'empiète pas sur les périmètres de réciprocité des bâtiments ou sièges d'exploitation agricole.

Le changement de destination est interdit pour des bâtiments clos et couverts ou fermés en tôle ou matériaux non pérennes, les constructions annexes liées aux habitations existantes d'une surface au sol inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage est listé Annexe 5.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

#### Accès :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. Les accès directs sur les RD 10, 16 et 112 seront limités voire interdits s'ils présentent un danger.

#### Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction d'habitation ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

1. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter à l'article DG 7.

1. 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 9m ;
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ;
2. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...)
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 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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 directives architecturales (article DG 8)

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être particulièrement soignée.

# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE

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 NL réservé aux équipements sportifs et activités de loisirs.

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

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
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. l'extension des bâtiments existants sous réserve que la surface d'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 60m<sup>2</sup>, dans la limite de 30 % de l'existant et pour une surface de plancher après extension de 250 m<sup>2</sup> maximum.
4. Les annexes doivent être implantées à 20m au maximum du bâtiment principal. La superficie totale des annexes ne peut excéder 50m<sup>2</sup> (hors piscine).
5. Sur la parcelle d'habitation, les abris pour animaux d'une surface maximale de 25 m<sup>2</sup>. Un seul abri par unité foncière est autorisé.
6. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans créer de nouveau logement. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture



7. Les gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, lieu de séminaire.
8. Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU 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 60m<sup>2</sup>, sous réserve que le changement de destination n'empiète pas sur les périmètres de réciprocity des bâtiments ou sièges d'exploitation agricole.

Un seul logement créé est possible, à l'exclusion des gîtes.

Le changement de destination est interdit pour des bâtiments couverts ou fermés en tôle ou matériaux non pérennes, les constructions annexes liées aux habitations existantes d'une surface au sol inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage est listé Annexe 5.

**Dans le seul secteur NL :**

- les constructions liées aux équipements sportifs et de loisirs.

<b>SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 7.

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile)

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement :**

1. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter à l'article DG 7.

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 9m. Toutefois, l'aménagement, l'agrandissement et les annexes des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.
  - Soit en limite séparative
    - o Si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative
    - o S'il s'agit de constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur sur limite

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment ;
2. Les annexes ne peuvent excéder 4 mètres.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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 directives architecturales (article DG 8)

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage doivent être conservés (art. L et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **ANNEXES**

---

Annexe 1 : Essences végétales conseillées

Annexe 2 : Destinations et sous-destinations des constructions

Annexe 3 : Définitions et lexique

Annexe 4 : renvoi au règlement Général d'Assainissement et le guide durable des eaux pluviales de La Communauté de Communes

Annexe 5 : Liste des changements de destination des bâtiments

# ANNEXE 1:

## ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

### 1. Recommandations concernant les plantations

Afin de participer de manière pérenne à une maîtrise des expositions des populations sur le plan aérobiologique il est recommandé ;

- de diversifier les plantations ;
- d'éviter l'implantation des espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, aulne.

### 2. Liste non exhaustive des essences végétales conseillées

#### • Arbres à haut-jet

- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)
- Chêne, frêne...
- ...

#### • Arbres bas ou arbres recépés

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commune (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- ...

#### • Arbustes

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

## ANNEXE 2 :

# DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les articles R. 151-2, R. 151-27 à R. 151-29, R. 151-30, R. 151-33 et R. 151-37 définissent le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

Destinations	Sous-destinations	Exemples de construction (liste non exhaustive)
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Exploitation agricole	Logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » : maisons individuelles, immeubles collectifs
	Hébergement	Résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie...
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle  Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Établissement de spectacles cinématographiques (art. L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée) accueillant une clientèle commerciale.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous- destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous- destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous- destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous- destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous- destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R. 421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R. 421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R. 421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.



# ANNEXE 3 :

## DÉFINITION ET LEXIQUE

### LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

#### ➤ Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### ➤ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### ➤ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

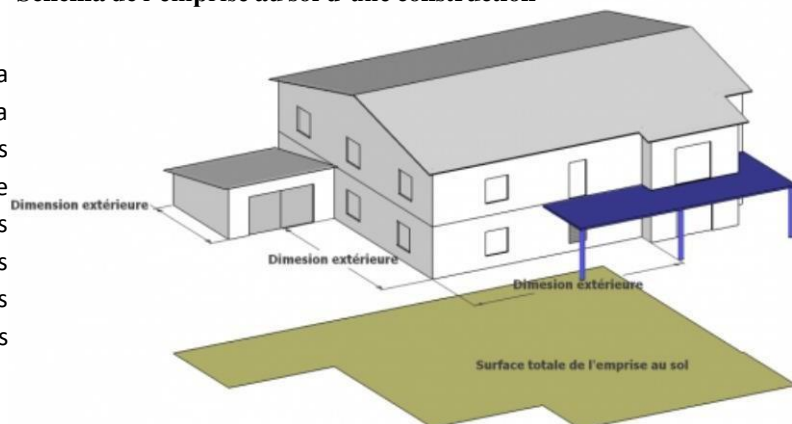
#### ➤ Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### ➤ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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.

Schéma de l'emprise au sol d'une construction



#### ➤ Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### ➤ Façade

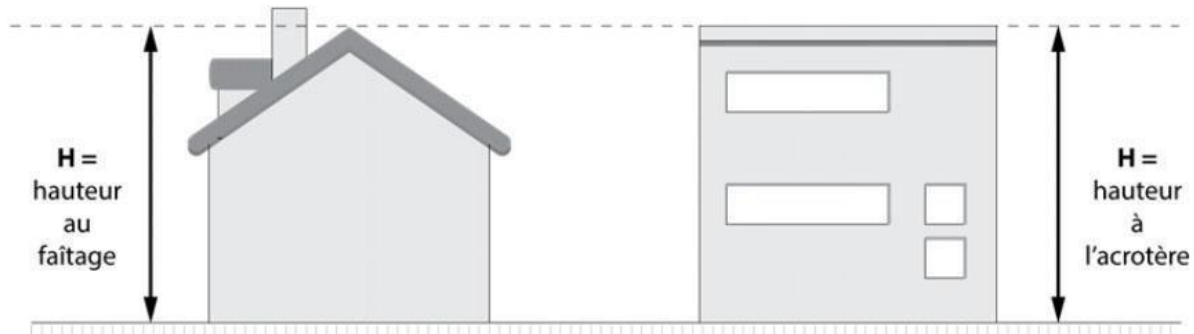
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### ➤ Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### ➤ Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



### ➤ Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### ➤ Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### ➤ Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## AUTRES DÉFINITIONS

### ➤ Coefficient d'imperméabilisation :

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée :

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés,
- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...).
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m),
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés «hors sols» (profondeur minimale de 0,80m).

Exemple de calcul pour un coefficient d'imperméabilisation limité à 60%

Projet sur une parcelle de 1200 m<sup>2</sup> de surface de terrain, emprise au sol du bâti = 350 m<sup>2</sup>, surface des revêtements non perméables, par exemple enrobé (voirie / stationnement) = 470 m<sup>2</sup>.

La surface imperméabilisée est donc de 350 + 470 = 820 m<sup>2</sup> soit 68% de la surface globale de l'opération.

Le projet met en œuvre : 120 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée, 80 m<sup>2</sup> de cheminement en matrice de graviers, et 60 m<sup>2</sup> de murs végétalisés.

Sont déduit de la surface imperméabilisée :

- 50% des surfaces des toitures végétalisées soit 60 m<sup>2</sup>,
- 50% des revêtements perméables (graviers) soit 40 m<sup>2</sup>,
- 30% des surfaces des murs végétalisés soit 20 m<sup>2</sup>.

La surface imperméabilisée finale est donc de 820 - 60 - 40 - 20 = 700 m<sup>2</sup>, soit un coefficient de 58,3%, compatible avec l'objectif défini.

### ➤ 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 défrichage ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

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

### ➤ Défrichage :

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

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

### ➤ Surface de plancher

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les surfaces telles que les balcons, toitures terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

**ANNEXE 4 :**  
**RENOI AU RÈGLEMENT GÉNÉRAL**  
**D'ASSAINISSEMENT ET LE GUIDE DURABLE DES**  
**EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNAUTÉ DE**  
**COMMUNES**

---

# **ANNEXE 5 : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS**



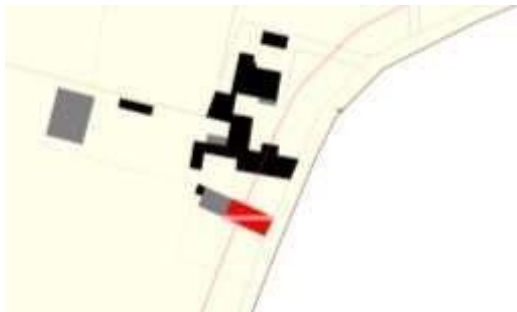



---

## **GRILLE D'ANALYSE DES BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE EN ZONE A et N :**

Le zonage identifie 41 bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination.






Les bâtiments numérotés de 1 à 40 peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour du logement.

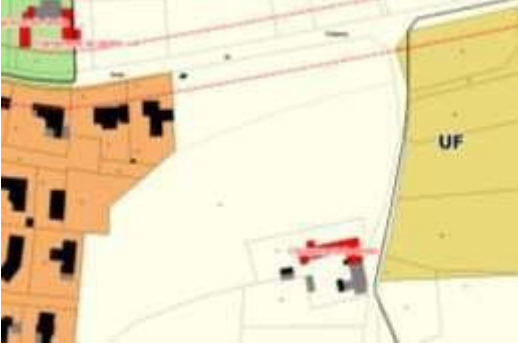

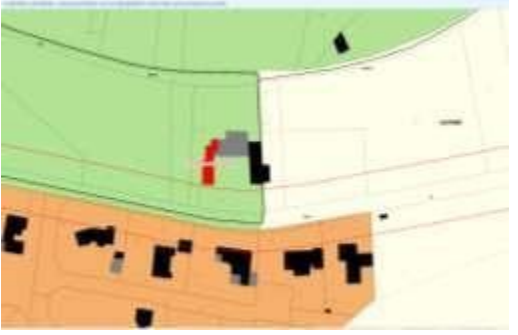



Le bâtiment numéroté 41 peut faire l'objet d'un changement de destination pour : du logement, des activités de services et/ou des activités libérales.



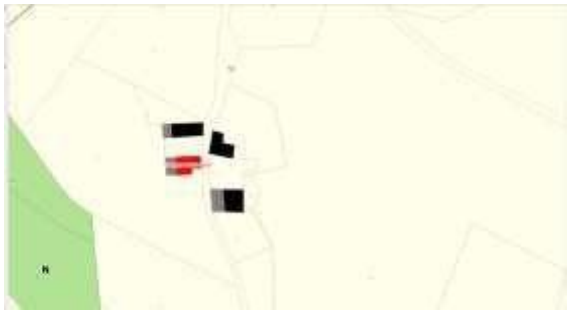

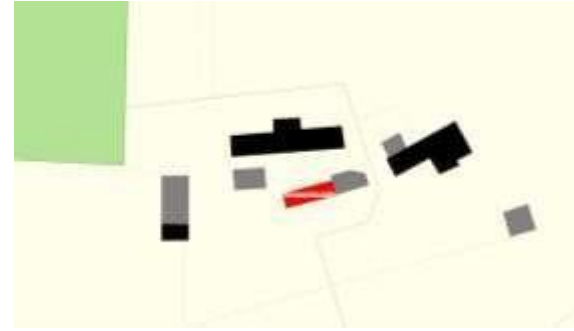

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHIE
<b>1 / Le Pontet</b>	ZC 11  Dépendances accolées en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune		
<b>2/ Les Rompets</b>	ZP50  Dépendances accolées en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune		
<b>3/ La Croix Blanche</b>	ZN 56  Dépendances accolées en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécaniques couleur terre cuite brune		

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S)  Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHIE
<b>4 / Les Sermages</b>	ZN 46  Dépendance non accolées en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
<b>5 / Les Sermages</b>	ZM 11  Dépendance non accollée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
<b>6/ La Montagne</b>	ZI 55  Dépendance accolée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		

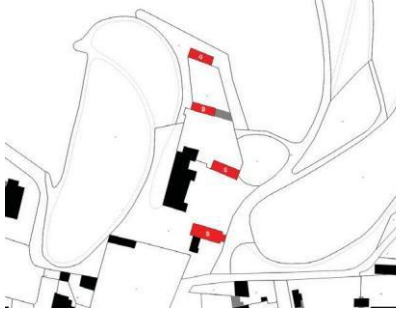


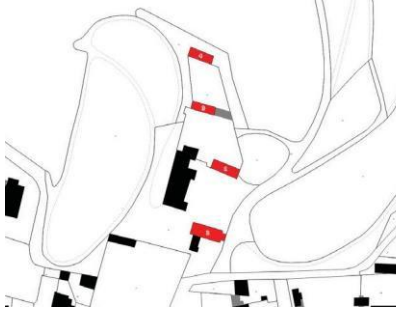


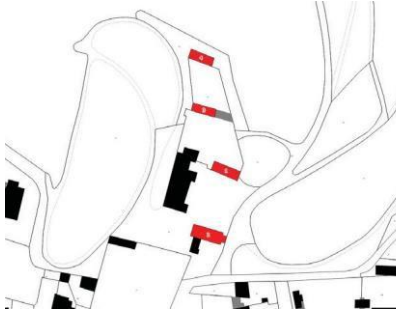




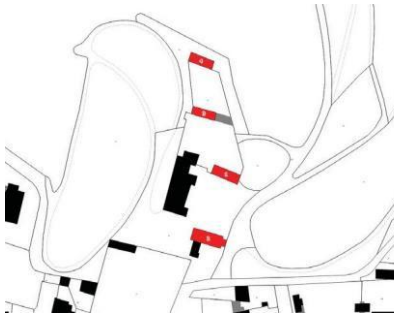


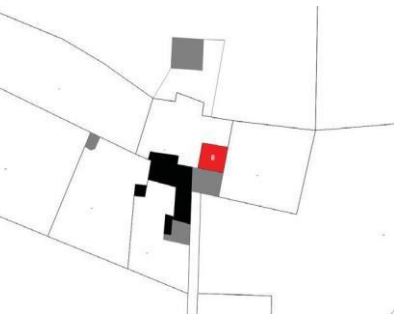


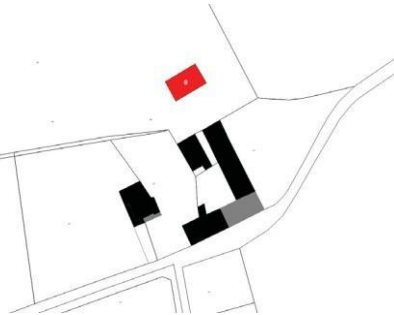


LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHIE
<b>7/ Les Grandes Haies</b>	B 34  Dépendances accolées à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
<b>8/ Les Granges</b>	ZK 127  Dépendance non accolée à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
<b>9/ Les Granges</b>	ZK 330  Dépendances accolées à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHIE
<b>10/ Les Granges</b>	ZK 307  Dépendance accolée à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
<b>11 / Bourg Route de Virigneux</b>	OD 552  Dépendance non accolée en pierre à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
<b>12/ Château</b>	OA 833  Dépendances accolées à côté d'un corps bâti de château couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brunie		



LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S) Description	EXTRAIT CADASTRE	PHOTOGRAPHIE
<b>13/ Le BRET</b>	ZH 88  Dépendance accolée proche d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
<b>14/ Le FRAIRY</b>	OA 453  Dépendance non accolée en pisé à côté d'une habitation couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brune		
<b>15 / MONTCHAL</b>	ZH 101  Dépendance non accolées à côté d'un corps bâti couverture en tuiles mécanique couleur terre cuite brunie		

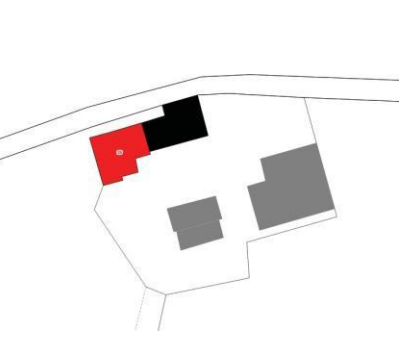


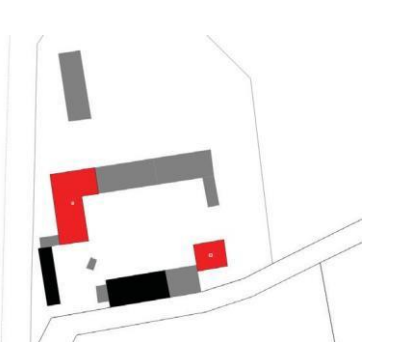


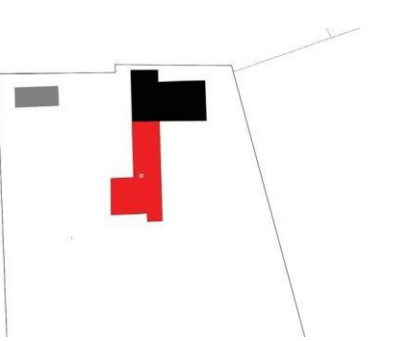
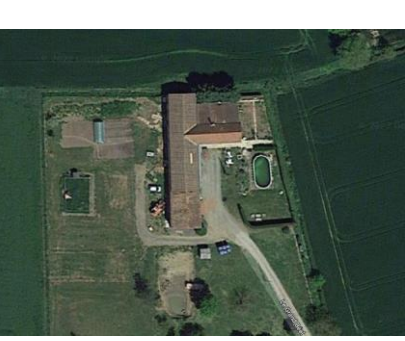



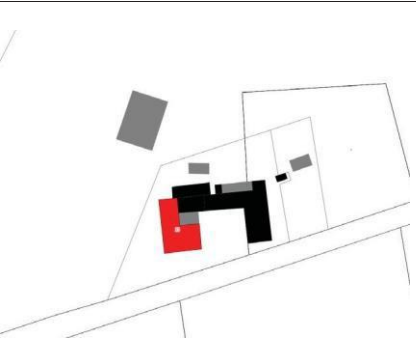


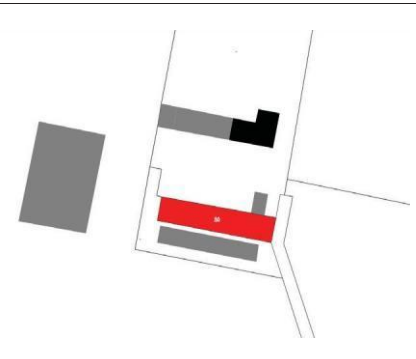


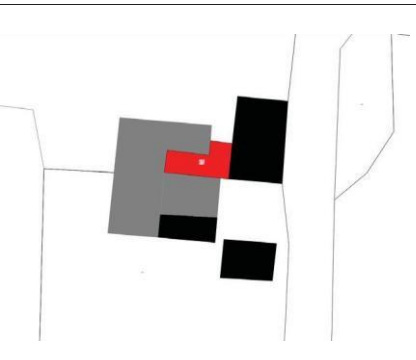

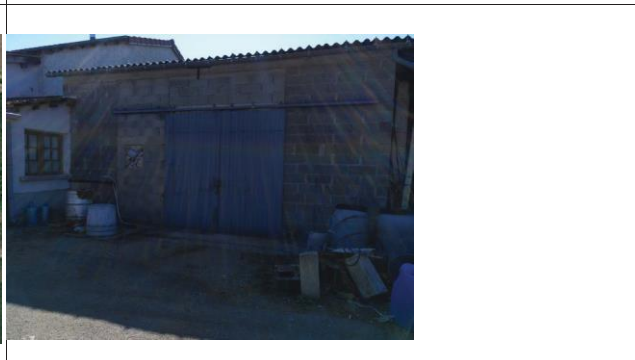
N°	PARCELLES	DESCRIPTIONS	CADASTRE	AERIENNE	PHOTOS
16	A19 A20	Mr DE PONCINS Henri Route du Tatier Grange non accolée à l'habitation, couverture en tuiles, murs en pierre, voutes en brique			
17	A19 A20	Mr DE PONCINS Henri Route du Tatier Grange non accolée à l'habitation, couverture en tuiles, murs en pierre, voutes en brique			
18	A19 A20	Mr DE PONCINS Henri Route du Tatier Grange non accolée à l'habitation, couverture en tuiles, murs en pierre, voutes en brique			

19	A19 A20	<p>Mr DE PONCINS Henri</p> <p>Route du Tatier Grange non accolée à l'habitation, couverture en tuiles, murs en pierre, voute</p>			
20	OA4 2	<p>Mr ACHARD Jean Route du Tatier</p> <p>Dépendance accolée à une habitation, en pisé et couverture en tuiles</p>			
21	A476 OA54 9	<p>Mr MADAIRE Patrick</p> <p>Chemin de Frary Grange non accolée à l'habitation, couverture en tuiles couleur terre cuite brune</p>			



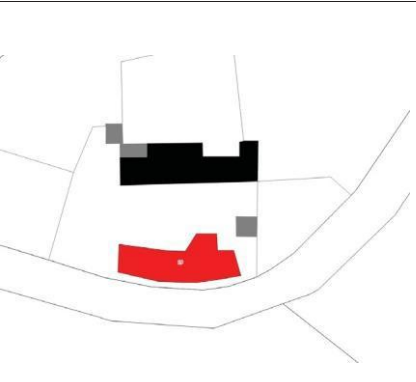


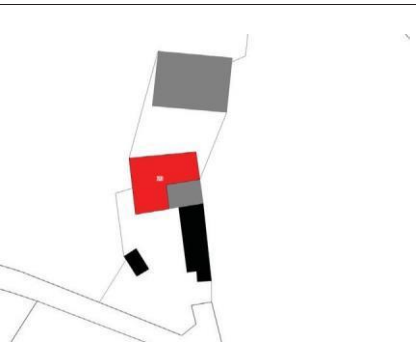


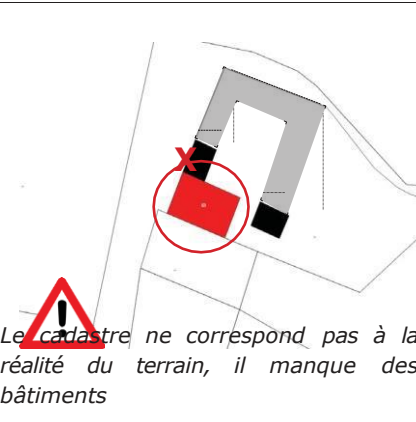
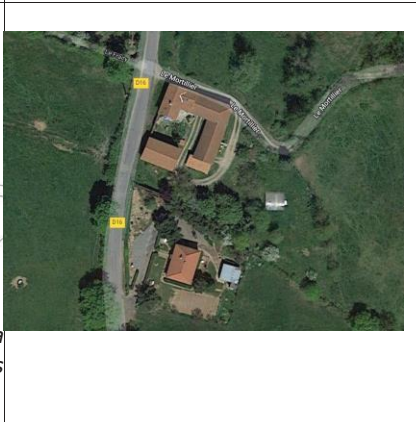
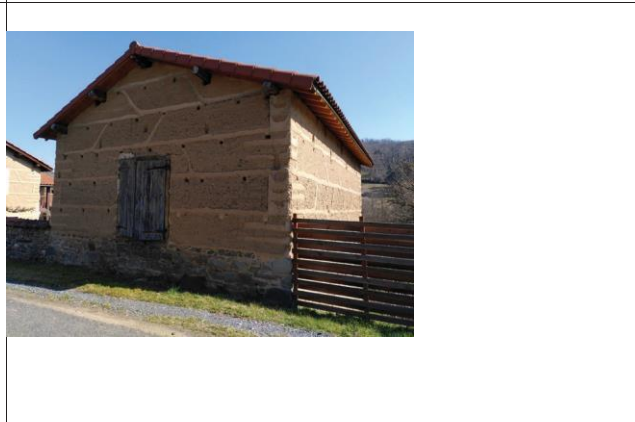
22	OA6 46	Mr DUCHENE Benjamin Impasse du Clos Dépendance accolée à l'habitation, en pisé et couverture en tuiles			
23	ZH90	Mr RICHARD Bertrand Route de Valeille Dépendance accolée à l'habitation et couverture en tuiles			
24	ZB32	Mme BOURBON Dominique Chemin du Fenel Grange accolée à l'habitation, en pisé et couverture en tuiles			

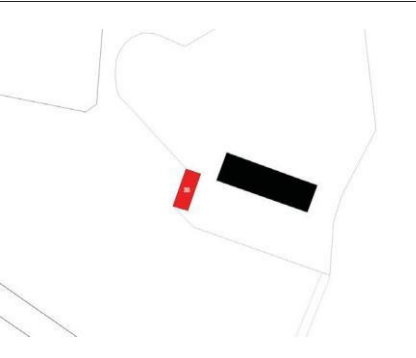


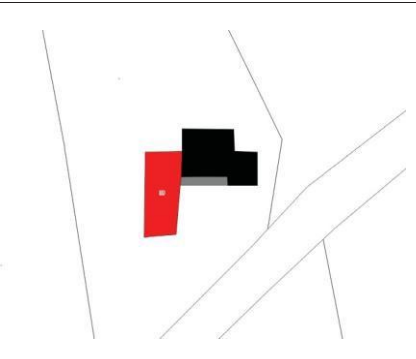


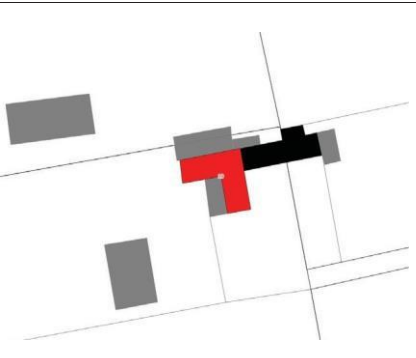


25	ZD40	<p>Mr BRUYERE Jean Louis Chemin du Pontet</p> <p>Grange accolée à l'habitation, en pisé et couverture en tuiles</p>			
26	ZC11	<p>Mr D'AUBAREDE Chemin du Pontet</p> <p>Dépendance isolée et couverture en tuiles</p>			
27	ZO5 7	<p>Mme CHAUMARAT Audrey Chemin du Grand Beal</p> <p>Dépendance accolée à l'habitation et couverture en tuiles</p>			

28	Z049 Z062	<p>Mme MOULIN Anna Route de Saint André</p> <p>Dépendance accolée à l'habitation et couverture en tuiles</p>			
29	Z06 8	<p>Mr ROSE Jean Yves</p> <p>Impasse de la Liegue</p> <p>Dépendance accolée à l'habitation, en pisé et couverture en tuiles</p>			
30	ZP11 4	<p>Mr BAK Jean Route de la Liegue</p> <p>Dépendance accolée à l'habitation</p>			

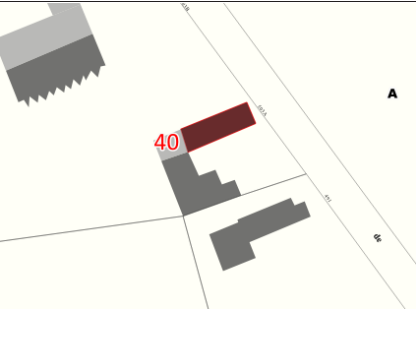




31	ZN32	<p>Mr BELLON Alain</p> <p>Chemin du Surget</p> <p>Dépendance accolée à l'habitation et couverture en tuiles</p>			
32	ZK31	<p>Mr PONCET Gérard</p> <p>Chemin du Ruisseau</p> <p>Dépendance accolée à l'habitation, en pisé et couverture en tuiles</p>			
33	ZK14 4	<p>Mme BLEIN Edith Route de Belgarde</p> <p>Grange accolée à l'habitation, en pisé et couverture en tuiles</p>			

34	ZK16 2	<p>Mr CARADOT Joachim</p> <p>Chemin des Granges</p> <p>Dépendance non accolée à l'habitation et couverture en tuiles</p>			
35	ZI 48	<p>Mme PONCET Angèle</p> <p>Chemin de la Montagne</p> <p>Dépendance accolée à l'habitation, en pisé et couverture en tuiles</p>			
36	OA520	<p>Mr FAYOLLE Christophe</p> <p>Route deVirigneux</p> <p>Dépendance non accolée à l'habitation et couverture en tuiles couleur terre cuite brune</p>	 <p><i>Le cadastre ne correspond pas à la réalité du terrain, il manque des bâtiments</i></p>		

37	ZE59	<p>Mme DE VANDIERE DE VITRAC</p> <p>Helene Route de Lyonnes</p> <p>Dépendance non accolée à l'habitation et couverture en tuiles mécanique</p>			
38	ZL 74	<p>Mr THIOLLIER Samuel</p> <p>Route de Saint André</p> <p>Dépendance accolée à l'habitation et couverture en tuiles</p>			
39	ZM 51 ZM 18	<p>Mme GIRAUD Céline Chemin des Grandes Varennes</p> <p>Dépendance accolée à l'habitation et couverture en tuiles</p>			



40	ZO 0054	Dépendance accolée à l'habitation et couverture en tuiles mécaniques			
41	D 0173	Bâtiment appartenant à l'écurie et abritant des logements Couverture en tuiles mécaniques	