

5

# **REGLEMENT**

Commune de BOEN-SUR-LIGNON (42)



# PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan local d'urbanisme : 10 Juillet 2018

Prescription du PLU par délibération en Conseil Municipal du 09 juin 2008, Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil Communautaire du 4 Juillet 2017 Approbation du PLU par délibération du Conseil Communautaire du 10 Juillet 2018 Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 Juillet 2018







# **SOMMAIRE**

DISF	SPOSITIONS GENERALES	
1.	Champ d'application territorial du PLU	
2.	Portée respective du règlement et des autres législations	
3.	Reconstruction à l'identique	
4.	Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	
5.	Permis de démolir	
6.	Zone inondable	
7.	Adaptation mineure	
8.		
9.	Division du territoire en zones	
10.	Nuancier de couleurs	
11.	. Les éléments remarquables du paysage	!
12.	. La nomenclature des commerces autorisés sur le linéaire commercial soumis à prescriptions	12
13.	Accès et voirie	13
DISF	SPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
1.	REGLEMENT DE LA ZONE UA	15
2.	REGLEMENT DE LA ZONE UB	22
3.	REGLEMENT DE LA ZONE UC	29
4.	REGLEMENT DE LA ZONE UE	36
5.		44
6.		50
DISF	SPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
7.	REGLEMENT DES ZONES 1AUa ET 1AUb	57
	REGLEMENT DE LA ZONE 2AUE	64
DISF	SPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
9.	REGLEMENT DES ZONES A, An et Ae	68
DISF	SPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
10.	. REGLEMENT DES ZONES N, Nn, Nno, Np, Nl et Nj	70
ANN	INEXES A TITRE D'INFORMATION	
	. DEFINITIONS	84
	. PRESCRIPTIONS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA LOIRE	
13.	. LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES CONSEILLEES	87
14.	. DOCTRINE CDPENAF DU 29 SEPTEMBRE 2017	88





# TITRE I:

**DISPOSITIONS GENERALES** 





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

# 1. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **BOEN-SUR-LIGNON.** 

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

# 2. Portée respective du règlement et des autres législations

- a) <u>Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National</u> <u>d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.</u>
- b) <u>Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</u>
- c) <u>Demeurent notamment applicables</u>, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
  - Le Code de Santé Publique
  - le Code Civil
  - le Code de la Construction et de l'Habitation
  - le Code de la Voirie Routière
  - le Code de la Route
  - le Code des Communes
  - le Code Général des Collectivités Territoriales
  - le Code Forestier
  - le Règlement Sanitaire Départemental
  - le Code Minier
  - le Code Rural et de la pêche maritime

- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur, et notamment la délibération de l'Assemblée départementale du 16 Juin 2014 relative à l'adoption du règlement de voirie départementale.
- c) <u>Demeurent notamment applicables</u>, les servitudes d'utilité publique. Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

# d) <u>Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local</u> d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature règlementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

# 3. Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.





# 4. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Selon l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

## 5. Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones UA et UB du PLU ainsi que pour tous les éléments bâtis identifiés en tant qu'élément remarquable du paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### 6. Zone inondable

La commune est concernée par la zone inondable du Lignon. Les zones inondables sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'une trame.

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

- Interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses ;
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

## 7. Adaptation mineure

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

## 8. Non application de l'article R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Boën-sur-Lignon s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

## 9. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines
- Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser
- Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles
- Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières





## 10. Nuancier de couleurs

Les couleurs des façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous ou des couleurs équivalentes. Ces couleurs s'appliquent uniquement aux couleurs des façades.

Les couleurs des façades doivent être compatibles/équivalentes aux couleurs du nuancier de la gamme PAREXLANKO ci-après.

- Brique naturelle 0.90
- Jaune paille J.50
- Rose soutenu R.60
- Terre rosée T.90
- Gris souris 6.30
- Jaune pâle J.20

# 11. Les éléments remarquables du paysage

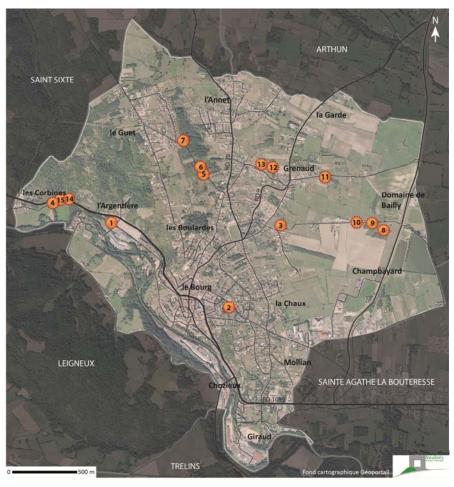
L'article L.151-19 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Dans ce cadre, les différents éléments du patrimoine communal suivants sont préservés :

- 1. Cheminée en briques
- 2. Parc et maison Moizieux
- 3. Porche
- 4. Ancienne pisciculture départementale
- 5. Loge de vigne
- 6. Loge de vigne

- 7. Loge de vigne
- 8. Loge de vigne
- 9. Loge de vigne
- 10. Loge de vigne
- 11. Loge de vigne
- 12. Loge de vigne
- 13. Loge de vigne
- 14. Loge de vigne
- 15. Loge de vigne







## 1- Cheminée en briques

## Caractéristiques du site



**Localisation :** secteur de l'Argentière, visible depuis la RD 1089, située dans une cour fermée par une haie.

**Références cadastrales** : AP n°273 en partie

Zonage: zone naturelle N

**Qualification:** 

Rappel art L.151-19°: « les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier »

« Immeubles à protéger et mettre en valeur »

**Description :** Cheminée en brique, très bien préservée, visible depuis la RD 1089.

#### Motifs de l'identification

Rappel art L.151-19°: « des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique»

- Culturel
- Historique

# Prescriptions visant à assurer sa protection

• Préserver la totalité de la cheminée.





## 2- Maison et parc Moizieux

### Caractéristiques du site

Localisation : à proximité du centre-ville et de la zone de Champbayard.

**Références cadastrales** : AL n°152

**Zonage**: zone naturelle Np

Qualification:

Rappel art L.151-19°: « les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier »

« Immeubles et sites à protéger et mettre en valeur »

**Description :** Maison bourgeoise accompagnée d'un parc paysager et boisé situé en transition entre le centre-bourg et le secteur d'équipements publics de Champbayard. Le parc participe à une bonne gestion des eaux pluviales et à la préservation d'une certaine biodiversité dans le centre.

#### Motifs de l'identification

Rappel art L.151-19°: « des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique»

- Culturel
- Historique
- Ecologique

#### Prescriptions visant à assurer sa protection

• Préserver les façades principales côté Ouest et Nord





- Maintien du parc boisé
- Toute nouvelle plantation sera d'essence locale et/ou remarquable.





#### 3- Porche

#### Caractéristiques du site



**Localisation:** secteur de Mallard, visible depuis la Voie Communale n°8.

Références cadastrales : AH n°194

**Zonage**: zone UC **Qualification**:

Rappel art L.151-19°: « les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier »

« Immeubles à protéger et mettre en valeur »

**Description :** Porche donnant sur une cour intérieure.

### Motifs de l'identification

Rappel art L.151-19°: « des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique»

Culturel

Historique

## Prescriptions visant à assurer sa protection

• Préservation du porche existant

 En cas de réhabilitation, utiliser des matériaux traditionnels (pierres) ou dans des couleurs semblables, des tuiles de couleur naturelle rouge.

### 4- Ancienne pisciculture départementale

#### Caractéristiques du site



**Localisation:** 

Le long de la RD 1089

Références cadastrales : AB n°293 en partie

**Zonage**: Zone naturelle N

Qualification:

Rappel art L.151-19°: « les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier »

Rappel art L.151-19°: « des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique» « Immeubles

à protéger et mettre en valeur »

**Description**: Ancienne pisciculture.

### Motifs de l'identification

Rappel art L.151-19°: « des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique»

- Culturel
- Historique

### Prescriptions visant à assurer sa protection

- Préserver la volumétrie.
- Maintenir les caractéristiques de la toiture
- Maintenir la forme de l'ouverture
- Maintenir les encadrements de l'ouverture en briques ainsi que les pierres d'angle en briques





# 5-15 Les loges de vigne

Numéro	Photos	Localisation	Références cadastrales	Zonage PLU	Qualification	Description	Motifs de l'identification	Prescriptions visant à assurer sa
			cadastraics				- racinetical	protection
5		secteur du Guet, visible depuis la Voie Communale n°6, située en surplomb de la voie	AK n°235	zone agricole A	Rappel art L.151-19°: « les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à	Ancienne loge de vigne	Rappel art L.151-19°: « des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique»  Culturel Historique	<ul> <li>Préserver la volumétrie.</li> <li>Maintenir les caractéristi ques de la toiture.</li> <li>Maintenir les piorres</li> </ul>
6		secteur du Guet, visible depuis la Voie Communale n°6, située en surplomb de la voie.	AC n°91	zone agricole non constructible An	mettre en valeur ou à requalifier » « Immeubles à protéger et mettre en valeur »			les pierres apparentes, pierres d'angle et encadreme nts des ouvertures, lorsqu'ils existent.
7		secteur du Guet, visible depuis la Voie Communale n°6, située en surplomb de la voie	AK n°21	zone agricole non constructible An				





8	secteur des Mendiants, visible depuis la RD8	AE n°60	zone agricole A	Rappel art L.151-19°: « les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et	Ancienne loge de vigne	Rappel art L.151-19°: « des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique»  Culturel Historique	•	Préserver la volumétrie. Maintenir les caractéristi ques de la toiture.
9	secteur des Mendiants, visible depuis la Voie Communale n°8.	AE n°66	zone agricole A	secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » « Immeubles à protéger et mettre en valeur »			•	Maintenir les pierres apparentes, pierres d'angle et encadreme nts des
10	secteur des Mendiants, visible depuis la Voie Communale n°8	AE n°42	zone agricole A					ouvertures, lorsqu'ils existent.
11	secteur de Grenaud, visible depuis la Voie Communale n°3.	AD n°138	zone agricole A					





40	6 1	AL 045 46		Davis at 1		Davis al 1 454 400		
12	Secteur de rivière Fay	Al n°45-46	zone agricole A	Rappel art L.151-19°: « les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments,	Ancienne loge de vigne	Rappel art L.151-19°: « des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique»  Culturel Historique	•	Préserver la volumétrie. Maintenir les caractéristi ques de la
13	Secteur de rivière Fay	Le long de la parcelle Al n°42	zone agricole A	sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » « Immeubles à protéger et			•	toiture.  Maintenir les pierres apparentes, pierres d'angle et encadreme
14	Le long de la RD 1089	AB n°222	Zone naturelle N	mettre en valeur »				nts des ouvertures, lorsqu'ils existent.
15	Le long de la RD 1089	AB n°269	Zone naturelle N					





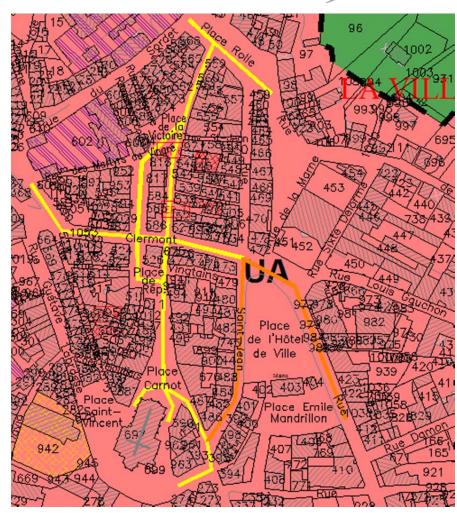
# 12. La nomenclature des commerces autorisés sur le linéaire commercial soumis à prescriptions

Un linéaire commercial soumis à prescriptions a été identifié au sein du centreville de Boën-sur-Lignon entre le château et la place Emile Mandrillon.

Sur ce linéaire en orange, ne sont admis que les commerces et services suivants :

Typologie	Activités							
Commerces	alimentation générale, boulangerie, pâtisserie,							
alimentaires	confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie,							
	traiteur, volailler, poissonnerie, caviste, produits							
	diététiques, primeur							
Commerces non	Equipements de la personne : chaussures, lingerie,							
alimentaires	sports, prêts à porter, horlogerie, bijouterie,							
	mercerie, maroquinerie							
	Equipement de la maison : électroménager,							
	quincaillerie, tissu, vaisselle							
	Loisirs: sports, musique, jouets, jeux, librairie,							
	bouquiniste, papeterie, informatique, tabac, presse,							
	cadeaux, galerie d'art							
Artisanat commercial	coiffure, soins esthétiques, corporels, photo,							
	cordonnerie, fleuriste, serrurerie, pressing							
Autres services	Café, hôtel, restaurant							

Sur le linéaire en jaune, aucune prescription et restriction n'est appliquée.







# 13. Accès et voirie

Ces marges de recul prescrites par le Département de la Loire s'appliquent en dehors des panneaux d'agglomération ou des parties actuellement urbanisées concernant l'application des 75 m et de la loi Barnier :

MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE								
NUMERO	NATURE	HABITATIONS	AUTRES CONSTURCTIONS					
RD 8 (au Nord)	RIL	15 m	15 m					
RD 8	RS	75 m si application de la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier					
(au Sud)	RGC	35 m si dérogation à la loi Barnier	25 m si dérogation à la loi Barnier					
RD 3008	RS	75 m si application de la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier					
KD 3008	RGC	35 m si dérogation à la loi Barnier	25 m si dérogation à la loi Barnier					
RD 1089	RIG	75 m si application de la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier					
VD 1003	RGC	25 m si dérogation à la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier					





TITRE II:

DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES





# 1. REGLEMENT DE LA ZONE UA

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente le centre-ville de Boën-sur-Lignon, le cœur ancien de la commune, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec de l'habitat, des commerces et services.

Il s'agit également du hameau ancien de l'Argentière.

Des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation et à servitude de logements sont définis.

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Le long de l'axe repéré au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les changements de destination des commerces et services pour une vocation d'habitat.
- Toutes les constructions et installations au sein des espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2.

- Toutes les constructions et installations au sein des secteurs humides repérés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2; sont notamment interdits le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des secteurs humides.

# ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Le long de l'axe repéré au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, toute opération de démolition – reconstruction, et de reconstruction après sinistre, est autorisée à condition que si un rez-dechaussée commercial est existant il doit être recréé pour rester destiné à l'activité commerciale et/ou de bureaux et/ou de services.
   En plus, concernant le linéaire commercial soumis à prescriptions, les
  - commerces doivent respecter la nomenclature jointe en disposition générale n°12.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 200 m².
- Les installations classées non interdites à l'article 1 à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants (drogueries, boulangeries, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc.) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Dans la zone inondable, toute construction et installation à condition de respecter les dispositions du PPRNPI.
- Dans la zone servitude de gaz (I3), toute construction et installation à condition de respecter les dispositions des servitudes d'utilité publique.





- Sur le secteur à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifié au plan de zonage, toutes les constructions et installations permises dans la zone à condition de respecter le programme de logements définis au titre de l'article L.151-41-4 du code de l'urbanisme (pièce n°4d du PLU) et de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public à condition de rester paysagées et les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes actifs existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes actifs de caractéristiques équivalentes.
- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.
- Au sein des secteurs soumis à orientations d'aménagement et programmation, les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

## ARTICLE UA 3 ACCÉS ET VOIRIE

### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; notamment les garages collectifs ou groupes de garages individuels doivent disposés d'un seul accès sur la voie publique.

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

### 2. <u>Voirie</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

## ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.





### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux sont limités à 5l/s/ha et les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

### 4. Réseaux secs (électricité, téléphone et télédistribution,...)

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

#### 5. Ordures ménagères :

Un espace adapté et suffisant en superficie doit être prévu pour le stockage des ordures ménagères, sur le domaine privé pour tout logement.

## **ARTICLE UA 5** CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

# ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.

L'implantation de l'immeuble par rapport à l'alignement des voies existantes est possible :

- soit en retenant la façade continue du bâtiment à construire ou à reconstruire,
- soit en retenant les bords extérieurs des garde-corps des loggias ou balcons.

Une implantation différente (avec des décrochements par rapport à l'alignement) est autorisée lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Toutefois, les constructions pourront être implantées en recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement à condition de traiter l'espace libre ainsi créé de façon identique à l'espace public.

Les aménagements et extensions des constructions existantes sont autorisés à plus de 5 mètres.

Lorsqu'une construction principale est implantée à l'alignement ou en retrait des voies comme prévu aux alinéas précédents, des autres constructions peuvent se réaliser à l'arrière, avec un recul supérieur à 5 m de l'alignement de la voie.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

# ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En façade sur rue, sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter :

- soit d'une limite séparative à l'autre en ordre continu





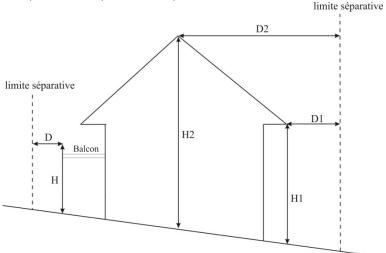
soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre limite séparative étant égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, la continuité devra être reconstituée par une clôture minérale ou un porche de 1,5 mètre de haut minimum reliant la construction à la limite séparative, si l'espace n'est pas voué à du stationnement ou de la voirie.

Au-delà d'une profondeur de 17 mètres, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure ou égale à 4 mètres.

D - D1 - D2 > 4 mètres

D > H/2 et D1 > H1/2 et D2 > H2/2



Les aménagements et extensions de constructions existantes non édifiées sur limite séparative ou édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de venir jusqu'en limite en respectant les conditions ci-dessus.

Les piscines et les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES

PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

**PROPRIETE** 

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, frontons, éléments de décor et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder <u>18 mètres</u>.

La différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes donnant sur rue ne peut excéder 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 18 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.



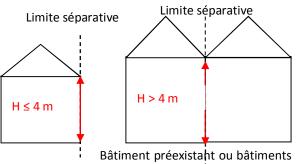


La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

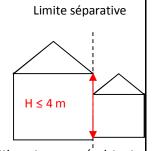
#### Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à <u>4</u> <u>mètres</u> sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



Bâtiment préexistaht ou bâtiments édifiés simultanément : hauteur supérieure à 4 m, respectant celle du bâtiment voisin.



Bâtiment préexistant d'une hauteur inférieure à 4 m.

Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de 4 m maximum.

### ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

## <u>Dispositions générales</u>

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

#### Adaptation au terrain naturel

Le relief du terrain doit être modifié le moins possible.

Sur terrain plat (terrain d'une pente  $\leq$  10 %), les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont exclues.

#### Volumes – Toitures

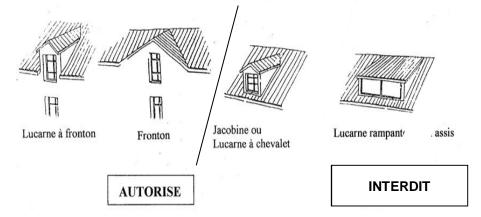
Les formes et les volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

Les constructions doivent disposer d'une toiture à deux versants minimum avec des pentes de toit comprises entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.

Les lucarnes de toiture sans tradition locale telles que jacobines ou chiens-assis ne sont pas autorisées. L'éclairage des combles aménagés pourra être assuré par des lucarnes disposées à l'aplomb des façades.







Les éléments non traditionnels à caractère climatique ainsi que les vérandas, verrières, panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes construits. Ils pourront engendrer des faîtages, nombre de pans, et pentes de toitures différentes. Il en est de même pour les piscines et serres.

#### Couleurs et matériaux

Les couleurs des façades, si elles ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou ossature bois, doivent être compatibles avec les couleurs du nuancier définies dans les dispositions générales.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements devront être étudiés de manière à en conserver l'aspect.

Les toitures à un ou deux pans des bâtiments seront réalisées en :

- a) tuiles en terre cuite naturelle rouge dites "romanes"
- b) tuiles en terre cuite posées sur plaque support de tuiles
- c) tuiles creuses neuves ou de réemploi

Les couvertures des bâtiments seront de couleur rouge sans panachage.

La couverture des annexes sera de couleur rouge.

Les toitures terrasses ne seront pas de couleur blanche ni de couleurs vives.

Les bâtiments disposant d'une toiture en ardoise peuvent conserver cet aspect et le poursuivre en cas d'extension du bâtiment.

Les brisis<sup>\*</sup> pourront être couverts de tuiles, de bardeaux d'asphalte d'ardoises, de zinc ou de cuivre.

Les rénovations sont possibles à l'identique de l'existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures et façades des vérandas, serres et piscines, des constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses végétalisées ou murs végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

Paraboles

L'installation de paraboles de réception et de groupe de climatisation est interdite sur les façades visibles des immeubles.

Ces paraboles, de couleur grise ou beige, le blanc étant exclu, devront être installées en toiture derrière une souche de cheminée ou tout autre édicule de manière à ne pas être visibles de l'espace public. De même, les groupes de climatisation ne devront pas être visibles du domaine public.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

<u>Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>

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

#### Périmètre des Monuments Historiques :

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques.

Bureau d'Études RÉALITÉS - Page 20

<sup>\*</sup> Voir définition en annexe





#### ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions neuves, les démolitions-reconstructions, il est exigé au minimum <u>une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher</u>\* dans la limite de 3 places par logement.

#### ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues, plantées d'essences locales et variées.

Les haies bocagères, de clôture ou destinées à masquer des bâtiments devront être réalisées :

- avec des essences locales. Les espèces ornementales, de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce... sont interdits
- avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme, le défrichement des ripisylves (végétation accompagnant les cours d'eau), les coupes rases des ripisylves, le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... sont interdits. Seul le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier, érable négundo est autorisé.

## SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(C.O.S.)

Sans objet.

## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

\_

<sup>\*</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher, 2 places de 101 à 200 m² de surface de plancher, 3 places de 201 à 300 m² de surface de plancher,..., mais limité à 3 places par logement





# 2. REGLEMENT DE LA ZONE UB

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB représente l'extension périphérique du centre-ville de Boën-sur-Lignon, en entrée Est, sur le secteur de Mollian. Elle comporte également, mais dans une moindre mesure, une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec de l'habitat, des commerces et services.

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les nouveaux commerces de plus de 300 m² de surface de plancher
- L'extension des surfaces commerciales existantes
- Toutes les constructions et installations au sein des secteurs humides repérés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2; sont notamment interdits le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des secteurs humides.

# ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou d'entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 200 m² au total par unité foncière et sous réserve de ne pas créer de dangers et de nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées non interdites à l'article 1 à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants (drogueries, boulangeries, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc.) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.
- Dans la zone inondable, toute construction et installation à condition de respecter les dispositions du PPRNPI.
- Dans la zone servitude de gaz (I3), toute construction et installation à condition de respecter les dispositions des servitudes d'utilité publique.





## SECTION II - Conditions de l'occupation des sols

## ARTICLE UB 3 ACCÉS ET VOIRIE

#### Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; notamment les garages collectifs ou groupes de garages individuels doivent disposés d'un seul accès sur la voie publique.

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

Les entrées individuelles, les garages et portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail ou entrer dans le garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

## 2. <u>Voirie</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

- soit disposer d'une aire de retournement de caractéristiques suffisantes pour le passage des véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire de taille suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

## ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux sont limités à 5l/s/ha et les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

## 4. Réseaux secs (électricité, téléphone et télédistribution,...)

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

# Ordures ménagères :

Un espace adapté et suffisant en superficie doit être prévu pour le stockage des ordures ménagères, sur le domaine privé pour tout logement.





**ARTICLE UB 5** 

**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS** 

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une <u>distance maximale de 10 mètres par</u> rapport à l'alignement des voies, en respectant une harmonie avec les constructions voisines.

Lorsqu'une construction principale est implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, des autres constructions peuvent se réaliser à l'arrière, avec un recul supérieur à 10 m de l'alignement de la voie.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à plus de 10 m de l'alignement des voies sont autorisés, à plus de 10 m des voies.

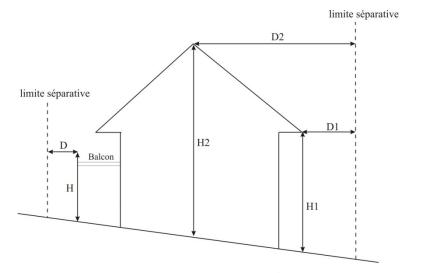
Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à plus de 10 m des voies.

# ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure ou égale à 4 mètres.

D - D1 - D2 > 4 mètres D > H/2 et D1 > H1/2 et D2 > H2/2



Les aménagements et extensions de constructions existantes non édifiées sur limite séparative ou édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de venir jusqu'en limite en respectant les conditions ci-dessus.

Les piscines et les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

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

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être soit accolées, soit distantes de minimum 8 mètres de tout point de la construction.





### **ARTICLE UB 9**

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

### ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, frontons, éléments de décor et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

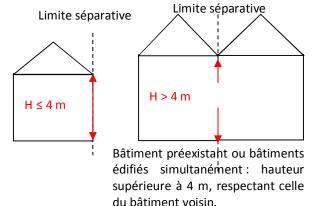
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

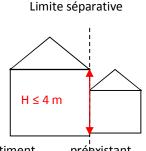
La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à <u>4</u> <u>mètres</u> sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.





Bâtiment préexistant d'une hauteur inférieure à 4 m.

Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de 4 m maximum.

## ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

## Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

## Adaptation au terrain naturel

Le relief du terrain doit être modifié le moins possible.

Sur terrain plat (terrain d'une pente  $\leq$  10 %), les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont exclues.

Sur terrain en pente (terrain d'une pente > 10 %), les apports de terre ne doivent pas constituer des pentes supérieures à 20 % de celles du terrain naturel.





#### Volumes – Toitures

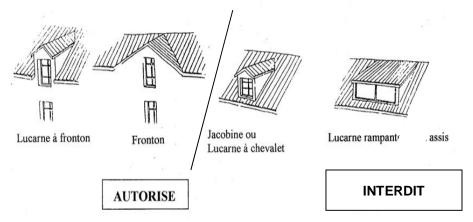
Les formes et les volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

Les constructions doivent disposer d'une toiture à deux versants minimum avec des pentes de toit comprises entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.

Les lucarnes de toiture sans tradition locale telles que jacobines ou chiens-assis ne sont pas autorisées. L'éclairage des combles aménagés pourra être assuré par des lucarnes disposées à l'aplomb des façades.



Les éléments non traditionnels à caractère climatique ainsi que les vérandas, verrières, panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes construits. Ils pourront engendrer des faîtages, nombre de pans, et pentes de toitures différentes. Il en est de même pour les piscines et serres.

#### Couleurs et matériaux

Les couleurs des façades, si elles ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou ossature bois, doivent être compatibles avec les couleurs du nuancier définies dans les dispositions générales.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements devront être étudiés de manière à en conserver l'aspect.

Les toitures à un ou deux pans des bâtiments seront réalisées en :

- a) tuiles en terre cuite naturelle rouge dites "romanes"
- b) tuiles en terre cuite posées sur plaque support de tuiles
- c) tuiles creuses neuves ou de réemploi

Les couvertures des bâtiments seront de couleur rouge sans panachage.

La couverture des annexes sera de couleur rouge.

Les toitures terrasses ne seront pas de couleur blanche ni de couleurs vives.

Les bâtiments disposant d'une toiture en ardoise peuvent conserver cet aspect et le poursuivre en cas d'extension du bâtiment.

Les brisis<sup>\*</sup> pourront être couverts de tuiles, de bardeaux d'asphalte d'ardoises, de zinc ou de cuivre.

Les rénovations sont possibles à l'identique de l'existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures et façades des vérandas, serres et piscines, des constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses végétalisées ou murs végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

## Paraboles

L'installation de paraboles de réception et de groupe de climatisation est interdite sur les façades visibles des immeubles.

Ces paraboles, de couleur grise ou beige, le blanc étant exclu, devront être installées en toiture derrière une souche de cheminée ou tout autre édicule de manière à ne pas être visibles de l'espace public. De même, les groupes de climatisation ne devront pas être visibles du domaine public.

\_

<sup>\*</sup> Voir définition en annexe





#### <u>Clôtures sur rue</u>

Les clôtures peuvent être constituées par des haies végétales, des grillages, des garde-corps ou des murs. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m et 1,50 m en cas de mur.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

# <u>Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt</u> collectif

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

#### Périmètre des Monuments Historiques :

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques.

#### ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

#### Il est exigé:

 pour les constructions à usage d'habitation, un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher\*, dans la limite de 3 places par logement.

En plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat (en collectif, groupé ou individuel), il est exigé une place commune de stationnement pour 3 logements.

 pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

<u>Des stationnements pour vélo sont imposés pour les bureaux et les habitations</u> collectives.

#### ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées, entretenues et plantées d'au moins un arbre de haute tige.

Pour toute opération de plus de 5 logements, il est imposé un espace vert collectif pouvant être aménagé en aire de jeux, espace vert, noue paysagère, stationnement végétalisé,....

Les haies bocagères, de clôture ou destinées à masquer des bâtiments devront être réalisées :

- avec des essences locales. Les espèces ornementales, de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce... sont interdits

-

<sup>\*</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 50  $m^2$  de surface de plancher, 2 places de 51 à 100  $m^2$  de surface de plancher, 3 places de 101 à 150  $m^2$  de surface de plancher,..., mais limité à 3 places par logement





 avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme, le défrichement des *ripisylves* (végétation accompagnant les cours d'eau), les coupes rases des ripisylves, le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... sont interdits. Seul le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier, érable négundo est autorisé.

## SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE UB 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

# ARTICLE UB 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction principale nouvelle, il est imposé la réalisation d'un gainage (de type fourreaux) en souterrain de la parcelle au point de raccordement existant ou potentiel sur le domaine public.





## 3. REGLEMENT DE LA ZONE UC

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC représente le développement urbain de Boën-sur-Lignon.

Il s'agit d'une zone principalement à vocation d'habitat. L'objectif est de conserver la morphologie de ces quartiers plus éloignés et présentant plusieurs enjeux, et donc une densité plus faible.

Un secteur est soumis à orientation d'aménagement et de programmation au lieu-dit « les Petits Prés », en continuité du stade Gauchon.

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les commerces
- Les industries
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Toutes les constructions et installations au sein des espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2.
- Toutes les constructions et installations au sein des espaces cultivés repérés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme.

# ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou d'entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 200 m².
- Les installations classées non interdites à l'article 1 à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants (drogueries, boulangeries, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc.) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public à condition de rester paysagées et les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes actifs existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes actifs de caractéristiques équivalentes.
- Au sein des secteurs soumis à orientations d'aménagement et programmation, les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).





## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

## ARTICLE UC 3 ACCÉS ET VOIRIE

#### Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; notamment les garages collectifs ou groupes de garages individuels doivent disposés d'un seul accès sur la voie publique.

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

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les accès devront être regroupés, limités et sécurisés.

Les entrées individuelles, les garages et portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail ou entrer dans le garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

#### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

- soit disposer d'une aire de retournement de caractéristiques suffisantes pour le passage des véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire de taille suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

### ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

### 2. <u>Assainissement des eaux usées</u>

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux sont limités à 5l/s/ha et les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.





### 4. Réseaux secs (électricité, téléphone et télédistribution,...)

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

#### 5. Ordures ménagères :

Un espace adapté et suffisant en superficie doit être prévu pour le stockage des ordures ménagères, sur le domaine privé pour tout logement.

## ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en retrait à une <u>distance minimale de 3 mètres par rapport à</u> l'alignement des voies.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 3 m de l'alignement des voies sont autorisés.

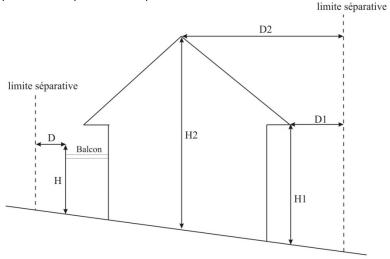
Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 3 m des voies.

# ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure ou égale à 4 mètres.

D - D1 - D2 > 4 mètres D > H/2 et D1 > H1/2 et D2 > H2/2



Les aménagements et extensions de constructions existantes non édifiées sur limite séparative ou édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de venir jusqu'en limite en respectant les conditions ci-dessus.





Les piscines et les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

# ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES

PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

**PROPRIETE** 

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être soit accolées, soit distantes de minimum 8 mètres de tout point de la construction.

## ARTICLE UC 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

#### ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, frontons, éléments de décor et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

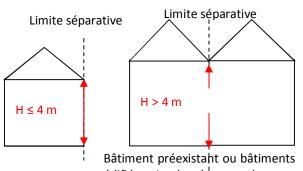
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 7 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

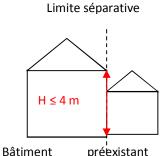
#### Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à <u>4</u> <u>mètres</u> sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



Bâtiment préexistant ou bâtiments édifiés simultanément : hauteur supérieure à 4 m, respectant celle du bâtiment voisin.



d'une hauteur inférieure à 4 m. Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de 4 m maximum.

## ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

## Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.





#### Adaptation au terrain naturel

Le relief du terrain doit être modifié le moins possible.

Sur terrain plat (terrain d'une pente  $\leq$  10 %), les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont exclues.

Sur terrain en pente (terrain d'une pente > 10 %), les apports de terre ne doivent pas constituer des pentes supérieures à 20 % de celles du terrain naturel.

#### Volumes – Toitures

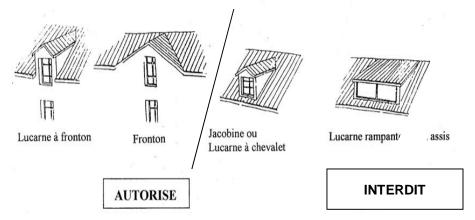
Les formes et les volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

Les constructions doivent disposer d'une toiture à deux versants minimum avec des pentes de toit comprises entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.

Les lucarnes de toiture sans tradition locale telles que jacobines ou chiens-assis ne sont pas autorisées. L'éclairage des combles aménagés pourra être assuré par des lucarnes disposées à l'aplomb des façades.



Les éléments non traditionnels à caractère climatique ainsi que les vérandas, verrières, panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes construits. Ils pourront engendrer des faîtages, nombre de pans, et pentes de toitures différentes. Il en est de même pour les piscines et serres.

#### Couleurs et matériaux

Les couleurs des façades, si elles ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou ossature bois, doivent être compatibles avec les couleurs du nuancier définies dans les dispositions générales.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements devront être étudiés de manière à en conserver l'aspect.

Les toitures à un ou deux pans des bâtiments seront réalisées en :

- a) tuiles en terre cuite naturelle rouge dites "romanes"
- b) tuiles en terre cuite posées sur plaque support de tuiles
- c) tuiles creuses neuves ou de réemploi

Les couvertures des bâtiments seront de couleur rouge sans panachage.

La couverture des annexes sera de couleur rouge.

Les toitures terrasses ne seront pas de couleur blanche ni de couleurs vives.

Les bâtiments disposant d'une toiture en ardoise peuvent conserver cet aspect et le poursuivre en cas d'extension du bâtiment.

Les brisis<sup>\*</sup> pourront être couverts de tuiles, de bardeaux d'asphalte d'ardoises, de zinc ou de cuivre.

Les rénovations sont possibles à l'identique de l'existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures et façades des vérandas, serres et piscines, des constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses végétalisées ou murs végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

-

<sup>\*</sup> Voir définition en annexe





#### <u>Paraboles</u>

L'installation de paraboles de réception et de groupe de climatisation est interdite sur les façades visibles des immeubles.

Ces paraboles, de couleur grise ou beige, le blanc étant exclu, devront être installées en toiture derrière une souche de cheminée ou tout autre édicule de manière à ne pas être visibles de l'espace public. De même, les groupes de climatisation ne devront pas être visibles du domaine public.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures peuvent être constituées par des haies végétales, des grillages, des garde-corps ou des murs. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m et 1,50 m en cas de mur.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

# <u>Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt</u> collectif

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

## <u>Périmètre des Monuments Historiques :</u>

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques.

### ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

#### Il est exigé:

 pour les constructions à usage d'habitation, un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher\*, dans la limite de 3 places par logement.

En plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat *(en collectif, groupé ou individuel)*, il est exigé une place commune de stationnement pour 3 logements.

 pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Des stationnements pour vélo sont imposés pour les bureaux et les habitations collectives.

#### ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées, entretenues et plantées d'au moins un arbre de haute tige.

Pour toute opération de plus de 5 logements, il est imposé un espace vert collectif pouvant être aménagé en aire de jeux, espace vert, noue paysagère, stationnement végétalisé,....

\_

<sup>\*</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 50  $m^2$  de surface de plancher, 2 places de 51 à 100  $m^2$  de surface de plancher, 3 places de 101 à 150  $m^2$  de surface de plancher,..., mais limité à 3 places par logement





Les haies bocagères, de clôture ou destinées à masquer des bâtiments devront être réalisées :

- avec des essences locales, les espèces ornementales, de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce... sont interdits
- avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum.

### SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE UC 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

# ARTICLE UC 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction principale nouvelle, il est imposé la réalisation d'un gainage (de type fourreaux) en souterrain de la parcelle au point de raccordement existant ou potentiel sur le domaine public.





### 4. REGLEMENT DE LA ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE représente une zone urbaine à vocation d'activités économiques. La zone comprend :

- un sous-secteur UEi à vocation d'activités industrielles et artisanales
- deux sous-secteurs UEza et UEzb correspondant à la ZAC de la zone d'activités intercommunale de Champbayard
- un sous-secteur UEc à vocation commerciale.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir les principes d'aménagement de la zone d'activités de Champbayard, en rapport avec le plan d'aménagement de zone (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les habitations, autres que celles prévues à l'article 2.

### En plus en zone UEc:

Les industries

- Les nouvelles activités artisanales
- Les changements de destination à vocation d'activités artisanales

### En plus en zones UEi, UEza et UEzb :

- Les commerces sauf ceux prévus à l'article 2.

### En plus en zone UEzb:

 Les aires de stockage en première vision à partir de la RD 3008 sont interdites, sauf si elles sont habilement cachées par un aménagement paysager.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme

- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des secteurs humides.

# ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment économique, et à condition de représenter une emprise au sol maximum de 20 % de la surface totale du bâtiment avec un maximum de 100 m².
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes lors de l'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximum, ainsi que les piscines et annexes des constructions d'habitation existantes.
- En zones UEi, UEza et UEzb, les activités commerciales à condition d'être liée à une activité artisanale ou industrielle existante dans la zone et d'être limitées à 200 m² de surface de plancher.
- En zone UEzb, les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 25 % de la surface existante.





- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes actifs existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes actifs de caractéristiques équivalentes.
- Dans la zone inondable, toute construction et installation à condition de respecter les dispositions du PPRNPI.
- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art
   L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui
   contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau
   potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

## ARTICLE UE 3 ACCÉS ET VOIRIE

### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En zone UEza, les accès directs sur la RD 3008 sont interdits.

En zones UEza et UEzb, tous les accès se feront obligatoirement du côté de la voie de desserte interne de la ZAC.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique. Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les accès devront être regroupés, limités et sécurisés.

Les entrées individuelles, les garages et portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail ou entrer dans le garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

## ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.





### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement, un assainissement non collectif est imposé, selon les normes en vigueur. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public dans le cas où un réseau public soit réalisé dans le futur.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux sont limités à 5l/s/ha et les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

### 4. Réseaux secs (électricité, téléphone et télédistribution,...)

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

## ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

# ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### En zones UEza et UEzb:

<u>Le long de la route départementale RD 3008</u>, les constructions doivent s'implanter à <u>35 mètres minimum pour les habitations et 25 mètres minimum pour les autres constructions de l'axe de la RD 3008</u>.

### Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours, et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux.

Ainsi, en concertation avec les demandeurs, est (sont) recherchée(s) l' ou (les) implantation(s) la ou (les) plus éloignée(s) possible(s) du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

<u>Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes</u> départementales

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de <u>minimum 15 mètres</u> de l'alignement des voies publiques internes principales de la zone.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation ou de bureaux.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de <u>minimum 3 mètres</u> de l'alignement des voies publiques secondaires de la zone.

#### En zones UEi et UEc :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de <u>minimum 3 mètres</u> de l'alignement des autres voies publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.





**Dans toutes les zones,** les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les piscines sont possibles à moins de ces distances.

# ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### En zones UEza et UEzb:

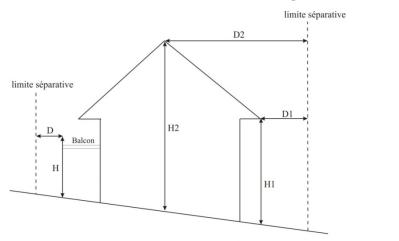
Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres. Toutefois, cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies pour des bâtiments réalisés simultanément et mitoyens.

#### En zones UEi et UEc:

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure ou égale à 4 mètres.

D - D1 - D2 > 4 mètres D > H/2 et D1 > H1/2 et D2 > H2/2



Les aménagements et extensions de constructions existantes non édifiées sur limite séparative ou édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de venir jusqu'en limite en respectant les conditions ci-dessus.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

# ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

**PROPRIETE** 

En zones UEi et UEc : non réglementé.

**En zones UEza et UEzb:** les constructions non contigües doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.





## ARTICLE UE 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

En zones UEza et UEzb, le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,50.

En zones UEi et UEc, non réglementé.

### ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, frontons, éléments de décor et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour les logements de fonction existants et non intégrés au bâtiment économique, les règles applicables pour l'aspect extérieur sont celles définies dans l'article UC.

### Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

### Tenue des parcelles

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

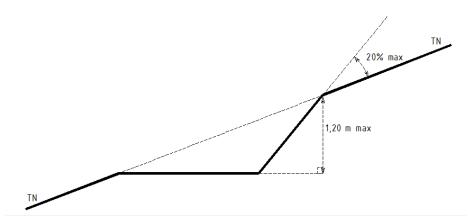
#### Adaptation au terrain naturel

Le relief du terrain doit être modifié le moins possible.

Sur terrain plat (terrain d'une pente ≤ 10 %), les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont à exclure.

Sur terrain en pente (terrain d'une pente > 10 %), les apports de terre ne doivent pas constituer des pentes supérieures à 20 % de celles du terrain naturel.

Les têtes et les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 m des limites.



### **Volumes- Toitures**

Sur les bâtiments à deux versants et plus, les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments et les pentes de toit devront être comprises entre 10 et 50 %.

Les lucarnes de toiture sans tradition locale telles que jacobines ou chiens assis, ne sont pas autorisées, ainsi que les toitures à une seule pente non adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.





Les toitures terrasses sont autorisées.

Les débords de toit en pignons ne devront pas excéder 0,25 mètre.

L'aménagement des bâtiments existants ou leurs extensions devront en conserver le caractère régional. Les éléments non traditionnels à caractère climatique, tels que vérandas, serres ou panneaux solaires, devront être étudiés de manière à s'intégrer aux volumes construits. Ils pourront engendrer des faîtages, nombre de pans et pentes de toitures différentes. Il en est de même pour les piscines et serres.

#### Couleurs et matériaux

Les couleurs seront celles du bâti traditionnel local. Sont à exclure : les enduits blancs, de couleur vive ou à gros relief, les matériaux précaires et ceux ne présentant pas une bonne tenue dans le temps.

Les façades, si elles ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leur couleur sera compatible avec celle du nuancier joint en disposition générale. L'usage du bois en façade est souhaité.

Les couvertures des bâtiments seront de couleur rouge éteint, laqué au four ou teinté dans la masse sauf pour les serres, les vérandas et les panneaux solaires.

L'aménagement ou l'extension des bâtiments sera réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que ceux des bâtiments traditionnels existants sauf pour les serres, les vérandas et les panneaux solaires.

Les façades en bordure de la RD 3008 feront l'objet d'un traitement similaire.

### Eléments annexes :

Les transformateurs électriques et les stations relais téléphoniques seront couvertes par des toitures à un ou deux pentes, les parois seront de teinte neutre, ils seront entourés sur deux faces par une haie végétale de feuillus. Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.

#### Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

La hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront obligatoirement grillagées et doublées par des haies végétales de feuillus.

### Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

# Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

### Périmètre des Monuments Historiques :

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques.

### En plus dans les zones UEza et UEzb :

Les enseignes lumineuses sont interdites, seul un éclairage indirect des enseignes est autorisé. Les enseignes en super structures au-dessus des toitures sont interdites: elles seront fixées sur les façades. La partie supérieure de l'enseigne sera inférieure à l'égout des toitures. L'installation de tout panneau publicitaire, enseignes et pré-enseignes le long de la RD 3008 est interdit.





#### **ARTICLE UE 12**

#### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations, y compris stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs. Des stationnements pour vélo sont imposés pour les bureaux.

### ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnées, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'au moins un arbre de haute tige.

Les dépôts et les décharges seront entourés d'un écran de verdure d'essences locales et variées d'une hauteur minimum de 2 mètres.

Le seuil des surfaces imperméabilisées (toitures, aires de stockage revêtues, parkings revêtus,...) dans chaque parcelle ne devra pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle.

Les haies bocagères, de clôture ou destinées à masquer des bâtiments devront être réalisées :

- avec des essences locales. Les espèces ornementales, de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce... sont interdits
- avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme, le défrichement des *ripisylves* (végétation accompagnant les cours d'eau), les coupes rases des ripisylves, le boisement de peupliers, de

résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... sont interdits. Seul le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier, érable négundo est autorisé.

<u>Pour les haies et arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23</u> du code de l'urbanisme sont autorisés :

- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole
- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres
- les essences locales pour leur remplacement avec une haie avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum (les espèces ornementales, exogènes ou de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce sont interdites).

## SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

# ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.





# **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES

**ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES** 

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET

**RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES** 

Non réglementé.





### 5. REGLEMENT DE LA ZONE UP

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UP représente les secteurs voués au développement et à l'implantation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Il s'agit notamment des secteurs d'équipements scolaires, sportifs, culturels, sociaux.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS INTERDITES

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

# ARTICLE UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, y compris les internats.
- Les logements de fonction en vue d'assurer le gardiennage de la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements

### SECTION II - Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE UP 3 ACCÉS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

### ARTICLE UP 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.





### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux sont limités à 5l/s/ha et les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

### 4. Réseaux secs (électricité, téléphone et télédistribution,...)

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

ARTICLE UP 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de <u>minimum 3 mètres</u> de l'alignement des autres voies publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les piscines sont possibles à moins de ces distances.

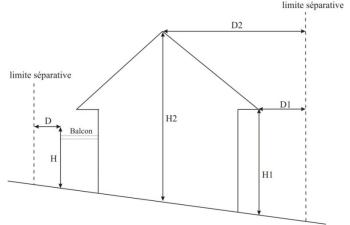
# ARTICLE UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure ou égale à 4 mètres.

D - D1 - D2 > 4 mètres

D > H/2 et D1 > H1/2 et D2 > H2/2







Les aménagements et extensions de constructions existantes non édifiées sur limite séparative ou édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de venir jusqu'en limite en respectant les conditions ci-dessus.

Lorsque la parcelle est mitoyenne d'une zone UC, la construction doit respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives avec cette zone.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES

PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

**PROPRIETE** 

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

### ARTICLE UP 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, frontons, éléments de décor et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

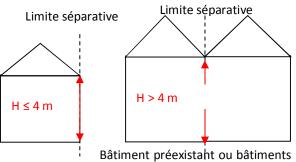
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

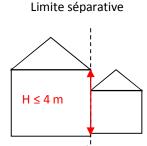
### Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à <u>4</u> <u>mètres</u> sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



édifiés simultanément: hauteur supérieure à 4 m, respectant celle du bâtiment voisin.



Bâtiment préexistant d'une hauteur inférieure à 4 m.

Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de 4 m maximum.





### ARTICLE UP 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour les logements de fonction existants et non intégrés au bâtiment économique, les règles applicables pour l'aspect extérieur sont celles définies dans l'article UC.

### Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

### Tenue des parcelles

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

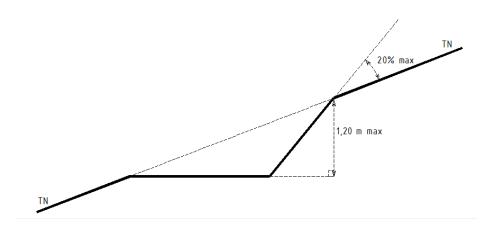
### Adaptation au terrain naturel

Le relief du terrain doit être modifié le moins possible.

Sur terrain plat (terrain d'une pente  $\leq$  10 %), les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont à exclure.

Sur terrain en pente (terrain d'une pente > 10 %), les apports de terre ne doivent pas constituer des pentes supérieures à 20 % de celles du terrain naturel.

Les têtes et les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 m des limites.



### Volumes- Toitures

Sur les bâtiments à deux versants et plus, les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments et les pentes de toit devront être comprises entre 10 et 50 %.

Les lucarnes de toiture sans tradition locale telles que jacobines ou chiens assis, ne sont pas autorisées, ainsi que les toitures à une seule pente non adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les débords de toit en pignons ne devront pas excéder 0,25 mètre.

L'aménagement des bâtiments existants ou leurs extensions devront en conserver le caractère régional. Les éléments non traditionnels à caractère climatique, tels que vérandas, serres ou panneaux solaires, devront être étudiés de manière à s'intégrer aux volumes construits. Ils pourront engendrer des faîtages, nombre de pans et pentes de toitures différentes. Il en est de même pour les piscines et serres.

### Couleurs et matériaux

Les couleurs seront celles du bâti traditionnel local. Sont à exclure : les enduits blancs, de couleur vive ou à gros relief, les matériaux précaires et ceux ne présentant pas une bonne tenue dans le temps.





Les façades, si elles ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leur couleur sera compatible avec celle du nuancier joint en disposition générale.

Les couvertures des bâtiments seront de couleur rouge sans panachage. La couverture des annexes sera de couleur rouge.

Les toitures terrasses ne seront pas de couleur blanche ni de couleurs vives. Les bâtiments disposant d'une toiture en ardoise peuvent conserver cet aspect et le poursuivre en cas d'extension du bâtiment.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures et façades des vérandas, serres et piscines, des constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses végétalisées ou murs végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

#### Eléments annexes :

Les transformateurs électriques et les stations relais téléphoniques seront couvertes par des toitures à un ou deux pentes, les parois seront de teinte neutre, ils seront entourés sur deux faces par une haie végétale de feuillus. Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage

### Clôtures

maçonné.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

La hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront obligatoirement grillagées et doublées par des haies végétales de feuillus.

<u>Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables</u>
Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par

exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

# Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

#### ARTICLE UP 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires à l'activité sur le tènement devront être prévues à l'intérieur de son périmètre.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Des stationnements pour vélo sont imposés pour les équipements.

#### ARTICLE UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'au moins un arbre de haute tige.

Les haies bocagères, de clôture ou destinées à masquer des bâtiments devront être réalisées :

- avec des essences locales. Les espèces ornementales, de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce... sont interdits





 avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum.

### SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UP 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(C.O.S.)

Sans objet.

## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE UP 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES

**ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES** 

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET

RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.





### 6. REGLEMENT DE LA ZONE UL

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL représente le secteur voué aux activités touristiques et de loisirs sur le secteur de Giraud.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS INTERDITES

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

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- Les équipements touristiques, sportifs et de loisirs
- Les terrains de campings, de caravanages, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- L'hébergement hôtelier
- Les logements de fonction en vue d'assurer le gardiennage de la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Dans la zone inondable, toute construction et installation à condition de respecter les dispositions du PPRNPI.

## SECTION II - Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE UL 3 ACCÉS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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





## ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux sont limités à 5l/s/ha et les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

### 4. Réseaux secs (électricité, téléphone et télédistribution,...)

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

## ARTICLE UL 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

# ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de <u>minimum 3 mètres</u> de l'alignement des autres voies publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les piscines sont possibles à moins de ces distances.

# ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

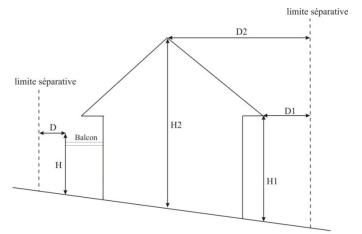
- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure ou égale à 4 mètres.

D - D1 - D2 > 4 mètres

D > H/2 et D1 > H1/2 et D2 > H2/2







Les aménagements et extensions de constructions existantes non édifiées sur limite séparative ou édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de venir jusqu'en limite en respectant les conditions ci-dessus.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES **ARTICLE UL 8** 

PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

**PROPRIETE** 

Non réglementé.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)** ARTICLE UL 9

Non réglementé.

#### **ARTICLE UP 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, frontons, éléments de décor et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

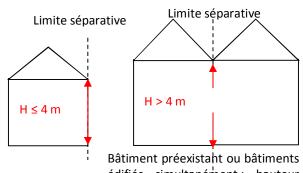
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

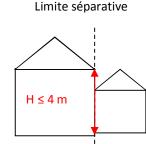
#### Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.







**Bâtiment** préexistant d'une hauteur inférieure à 4 m.

Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de





### ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour les logements de fonction existants et non intégrés au bâtiment économique, les règles applicables pour l'aspect extérieur sont celles définies dans l'article UC.

### Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

### Tenue des parcelles

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

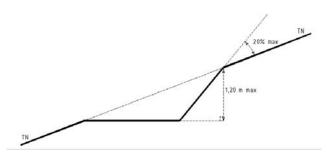
### Adaptation au terrain naturel

Le relief du terrain doit être modifié le moins possible.

Sur terrain plat (terrain d'une pente  $\leq$  10 %), les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont à exclure.

Sur terrain en pente (terrain d'une pente > 10 %), les apports de terre ne doivent pas constituer des pentes supérieures à 20 % de celles du terrain naturel.

Les têtes et les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 m des limites.



### Volumes-Toitures

Sur les bâtiments à deux versants et plus, les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments et les pentes de toit devront être comprises entre 10 et 50 %.

Les lucarnes de toiture sans tradition locale telles que jacobines ou chiens assis, ne sont pas autorisées, ainsi que les toitures à une seule pente non adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les débords de toit en pignons ne devront pas excéder 0,25 mètre.

L'aménagement des bâtiments existants ou leurs extensions devront en conserver le caractère régional. Les éléments non traditionnels à caractère climatique, tels que vérandas, serres ou panneaux solaires, devront être étudiés de manière à s'intégrer aux volumes construits. Ils pourront engendrer des faîtages, nombre de pans et pentes de toitures différentes. Il en est de même pour les piscines et serres.

### Couleurs et matériaux

Les couleurs seront celles du bâti traditionnel local. Sont à exclure : les enduits blancs, de couleur vive ou à gros relief, les matériaux précaires et ceux ne présentant pas une bonne tenue dans le temps.

Les façades, si elles ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leur couleur sera compatible avec celle du nuancier joint en disposition générale.

Les couvertures des bâtiments seront de couleur rouge sans panachage.

La couverture des annexes sera de couleur rouge.

Les toitures terrasses ne seront pas de couleur blanche ni de couleurs vives.

Les bâtiments disposant d'une toiture en ardoise peuvent conserver cet aspect et le poursuivre en cas d'extension du bâtiment.

Les rénovations sont possibles à l'identique de l'existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures et façades des vérandas, serres et piscines, des constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses végétalisées ou murs végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).





### Eléments annexes :

Les transformateurs électriques et les stations relais téléphoniques seront couvertes par des toitures à un ou deux pentes, les parois seront de teinte neutre, ils seront entourés sur deux faces par une haie végétale de feuillus.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.

#### Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

La hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront obligatoirement grillagées et doublées par des haies végétales de feuillus.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

# <u>Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt</u> collectif

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

### ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires à l'activité sur le tènement devront être prévues à l'intérieur de son périmètre.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

### ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'au moins un arbre de haute tige.

Les haies bocagères, de clôture ou destinées à masquer des bâtiments devront être réalisées :

- avec des essences locales. Les espèces ornementales, de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce... sont interdits
- avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum.

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

# ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.





## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE UL 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES

**ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES** 

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

**ELECTRONIQUES** 

Non réglementé.





# TITRE III:

DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER





### 7. REGLEMENT DES ZONES 1AUa ET 1AUb

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AUa et 1AUb représentent des zones d'urbanisation future opérationnelles, ouvertes à l'urbanisation, à vocation d'habitat.

La zone 1AUa plus proche du centre dispose d'une densité plus élevée que la zone 1AUb. Elle est urbanisable à compter de 2021 lorsque la station d'épuration intercommunale sera mise en service.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir les principes d'aménagement de ces zones (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1AUa-b 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les commerces
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction

# ARTICLE 1AUa-b 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou d'entrepôts à condition de se réaliser en extension des habitations et de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 200 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de respecter les pourcentages de mixité sociale définis au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. pièce 4d du dossier de PLU) et de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- Sous ces conditions précédentes, la zone 1AUa ne peut s'urbaniser qu'à partir de 2021 et de la mise en service de la station d'épuration intercommunale.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

## ARTICLE 1AUa-b 3 ACCÉS ET VOIRIE

### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.





Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; notamment les garages collectifs ou groupes de garages individuels doivent disposés d'un seul accès sur la voie publique.

**En zone 1AUa**, les nouveaux accès depuis le boulevard Allende sont interdits. Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Les entrées individuelles, les garages et portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail ou entrer dans le garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

- soit disposer d'une aire de retournement de caractéristiques suffisantes pour le passage des véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire de taille suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

### ARTICLE 1AUa-b 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux sont limités à 5l/s/ha et les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

### 4. Réseaux secs (électricité, téléphone et télédistribution,...)

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

### 5. Ordures ménagères :

Un espace adapté et suffisant en superficie doit être prévu pour le stockage des ordures ménagères, sur le domaine privé pour tout logement.

## ARTICLE 1AUa-b 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.





### **ARTICLE 1AUa-b 6**

# IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en retrait à une <u>distance minimale de 3 mètres par rapport à</u> <u>l'alignement des voies</u>.

En zone 1AUb du stade Gauchon, les constructions doivent réaliser un front bâti depuis les rues de Roanne et Victor Hugo.

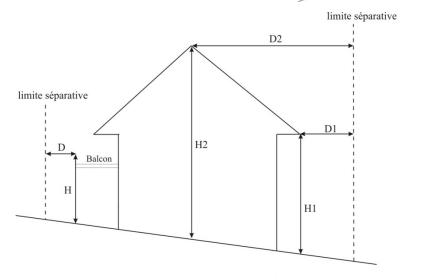
Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 3 m des voies.

# ARTICLE 1AUa-b 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure ou égale à 4 mètres.

D - D1 - D2 > 4 mètres D > H/2 et D1 > H1/2 et D2 > H2/2



Les piscines et les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

# ARTICLE 1AUa-b 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être soit accolées, soit distantes de minimum 8 mètres de tout point de la construction.

## ARTICLE 1AUa-b 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.





### ARTICLE 1AUa-b 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, frontons, éléments de décor et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

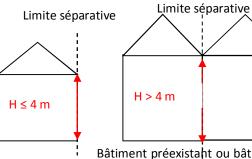
En zone 1AUa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder <u>15 mètres.</u> En zone 1AUb du stade Gauchon, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

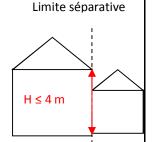
### Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à <u>4</u> <u>mètres</u> sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



Bâtiment préexistaht ou bâtiments édifiés simultanément: hauteur supérieure à 4 m, respectant celle du bâtiment voisin.



Bâtiment préexistant d'une hauteur inférieure à 4 m.

Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de 4 m maximum.

#### ARTICLE 1AUa 11 ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

### Adaptation au terrain naturel

Le relief du terrain doit être modifié le moins possible.

Sur terrain plat (terrain d'une pente ≤ 10 %), les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont exclues.

Sur terrain en pente (terrain d'une pente > 10 %), les apports de terre ne doivent pas constituer des pentes supérieures à 20 % de celles du terrain naturel.

### Volumes – Toitures

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

Les constructions doivent disposer d'une toiture à deux versants minimum avec des pentes de toit comprises entre 30 et 50 %.

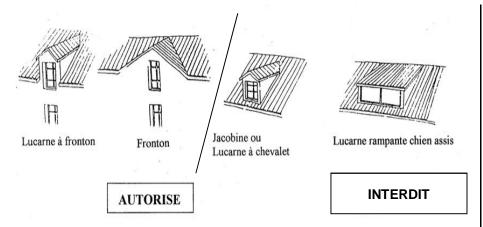
Les toitures terrasses sont également autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.

Les lucarnes de toiture sans tradition locale telles que jacobines ou chiens-assis ne sont pas autorisées. L'éclairage des combles aménagés pourra être assuré par des lucarnes disposées à l'aplomb des façades.







Les éléments non traditionnels à caractère climatique ainsi que les vérandas, verrières, panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes construits. Ils pourront engendrer des faîtages, nombre de pans, et pentes de toitures différentes. Il en est de même pour les piscines et serres.

### Couleurs et matériaux

Les couleurs des façades, si elles ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou ossature bois, doivent être compatibles avec les couleurs du nuancier définies dans les dispositions générales.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements devront être étudiés de manière à en conserver l'aspect.

Les toitures à un ou deux pans des bâtiments seront réalisées en :

- a) tuiles en terre cuite naturelle rouge dites "romanes"
- b) tuiles en terre cuite posées sur plaque support de tuiles
- c) tuiles creuses neuves ou de réemploi

Les couvertures des bâtiments seront de couleur rouge sans panachage.

La couverture des annexes sera de couleur rouge.

Les toitures terrasses ne seront pas de couleur blanche ni de couleurs vives.

Les bâtiments disposant d'une toiture en ardoise peuvent conserver cet aspect et le poursuivre en cas d'extension du bâtiment.

Les brisis<sup>\*</sup> pourront être couverts de tuiles, de bardeaux d'asphalte d'ardoises, de zinc ou de cuivre.

Les rénovations sont possibles à l'identique de l'existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures et façades des vérandas, serres et piscines, des constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses végétalisées ou murs végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

#### **Paraboles**

L'installation de paraboles de réception et de groupe de climatisation est interdite sur les façades visibles des immeubles.

Ces paraboles, de couleur grise ou beige, le blanc étant exclu, devront être installées en toiture derrière une souche de cheminée ou tout autre édicule de manière à ne pas être visibles de l'espace public. De même, les groupes de climatisation ne devront pas être visibles du domaine public.

### Clôtures sur rue

Les clôtures peuvent être constituées par des haies végétales, des grillages, des garde-corps ou des murs. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m et 1,50 m en cas de mur.

<u>Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables</u>

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que

\_

Voir définition en annexe





celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

# <u>Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt</u> collectif

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

#### Périmètre des Monuments Historiques :

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques.

#### ARTICLE 1AUa-b 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

### Il est exigé:

pour les constructions à usage d'habitation, un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher\*, dans la limite de 3 places par logement.

En plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat (en collectif, groupé ou individuel), il est exigé une place commune de stationnement pour 3 logements.

 pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

\* Soit 1 place de stationnement jusqu'à 50  $m^2$  de surface de plancher, 2 places de 51 à 100  $m^2$  de surface de plancher, 3 places de 101 à 150  $m^2$  de surface de plancher,..., mais limité à 3 places par logement

Des stationnements pour vélo sont imposés pour les bureaux et les habitations collectives.

#### ARTICLE 1AUa-b 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées, entretenues et plantées d'au moins un arbre de haute tige.

En zone 1AUa, 10 % de la superficie de la zone doit être utilisé en espaces verts.

Les haies bocagères, de clôture ou destinées à masquer des bâtiments devront être réalisées :

- avec des essences locales. Les espèces ornementales, de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce... sont interdits
- avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum.

## SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

# ARTICLE 1AUa-b 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

\_





## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE 1AUa-b 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES

**ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES** 

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa-b 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

**ELECTRONIQUES** 

Il est imposé la réalisation d'un gainage (de type fourreaux) en souterrain de la parcelle au point de raccordement existant ou potentiel sur le domaine public.





### 8. REGLEMENT DE LA ZONE 2AUe

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 2AUe correspondent à une zone à urbaniser non opérationnelle, non ouverte à l'urbanisation. C'est un secteur de développement futur de la zone d'activités de Champbayard, à vocation d'activités économiques.

Ces zones nécessiteront une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

La zone 2AUe au Nord ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à long terme, après une dizaine d'années.

Ces zones ne comportent pas de construction.

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 2AUe 1 OCCUPATIONS INTERDITES

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

<u>Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23</u> du code de l'urbanisme

- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des secteurs humides.

# ARTICLE 2AUe 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

<u>Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme</u>, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AUe 3 ACCÉS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.





**ARTICLE 2AUe 6** 

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE 2AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 2AUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES

PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

**PROPRIETE** 

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 10 HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 11 ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme, le défrichement des *ripisylves* (végétation accompagnant les cours d'eau), les coupes rases des ripisylves, le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... sont interdits. Seul le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier, érable négundo est autorisé.

<u>Pour les haies et arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23</u> du code de l'urbanisme sont autorisés :

- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole
- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres
- les essences locales pour leur remplacement avec une haie avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum (les espèces ornementales, exogènes ou de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce sont interdites).





## SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE 2AUe 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.





# TITRE IV:

DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES





## 9. REGLEMENT DES ZONES A, An et Ae

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

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

Elle comprend un sous-secteur An, zone agricole non constructible

Par ailleurs un sous-secteur Ae est délimité au titre de l'article L.151-13°, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées : la zone Ae représentant de l'activité économique dispersée au sein de la zone agricole, pour laquelle certains aménagements restent possibles.

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les unités de production solaire sur des sols non stériles sont interdites.

<u>Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme</u>

- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des secteurs humides.

# ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### En zone A:

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à une exploitation agricole<sup>\*</sup>:
  - tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et des CUMA (Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole), y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles
  - o les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles que :
    - camping à la ferme
    - gîtes ruraux, gîtes d'étape, fermes auberges,... à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants.
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole existante, d'être limitées à un logement par exploitation et d'être implantées à proximité du siège d'exploitation.
- L'adaptation tet la réfection des constructions existantes.
- Pour les constructions d'habitations existantes, (closes par 4 murs), d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m²:
  - o réhabilitation et aménagement de l'existant
  - o extension mesurée dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total§ (existant + extension)
  - Les constructions annexes\*, hors piscine, à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation

‡ Voir définition en annexe

\_

<sup>\*</sup> Se reporter à la charte agricole présente en annexe

<sup>†</sup> Voir définition en annexe

<sup>§</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.





existante, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total et dans la limite de 2 annexes (hors piscines).

- o La piscine à condition d'être liée à une habitation existante.
- Dans la zone servitude de gaz (I3), toute construction et installation à condition de respecter les dispositions des servitudes d'utilité publique.

#### En zone Ae:

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Pour les constructions d'habitations existantes, (closes par 4 murs), d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m²:
  - o réhabilitation et aménagement de l'existant
  - o extension mesurée dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total§ (existant + extension)
  - Les constructions annexes\*\*, hors piscine, à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total et dans la limite de 2 annexes (hors piscines).
  - o La piscine à condition d'être liée à une habitation existante.
- Pour les constructions à vocation économique (industrielle, artisanale et entrepôt) :
  - o extension des constructions économiques dans la limite de 600 m² de surface de plancher au total (existant + extension)

 Les constructions nouvelles à vocation économique dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

#### En zones A, An et Ae:

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole et/ou qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement ainsi permise.
- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole et de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

<u>Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme</u>, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE A 3 ACCÉS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

<sup>\*</sup> Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

<sup>†</sup> Voir définition en annexe

<sup>‡</sup> Voir définition en annexe

<sup>§</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

<sup>\*\*</sup> Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

<sup>††</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 600 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.





Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Le long des routes départementales et en dehors des penneaux d'agglomération, les accès devront être regroupés, limités et sécurisés.

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

Les entrées individuelles, les garages et portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail ou entrer dans le garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

#### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement, un assainissement non collectif est imposé, selon les normes en vigueur.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux sont limités à 5l/s/ha et les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

### ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

<u>Le long des routes départementales, et en dehors des panneaux</u> d'agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 20
- <u>75 mètres minimum de l'axe de la RD 3008,</u> excepté pour les extensions des constructions existantes et les bâtiments agricoles.

### Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours, et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux.

Ainsi, en concertation avec les demandeurs, est (sont) recherchée(s) l' ou (les) implantation(s) la ou (les) plus éloignée(s) possible(s) du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.





## <u>Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes</u> départementales

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

# <u>Le long des routes départementales, à l'intérieur des panneaux d'agglomération,</u> ou le long des autres voies :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de <u>minimum 5 mètres</u> de l'alignement des voies publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante par rapport à l'alignement.

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.

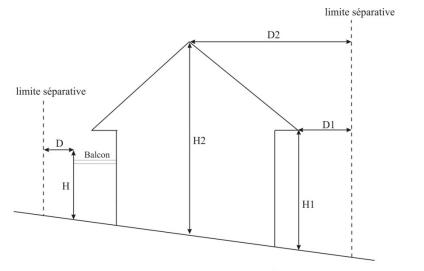
# ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure ou égale à 4 mètres.

D - D1 - D2 > 4 mètres

D > H/2 et D1 > H1/2 et D2 > H2/2



Les aménagements et extensions de constructions existantes non édifiées sur limite séparative ou édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de venir jusqu'en limite en respectant les conditions ci-dessus.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

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

En zone A, les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum d'un point du bâtiment principal de l'habitation.

Non réglementé pour les autres zones.





## ARTICLE A 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

### ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, frontons, éléments de décor et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zones A et Ae, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les constructions d'habitation
- 4 mètres pour les constructions annexes
- <u>14 mètres</u> pour les autres constructions.

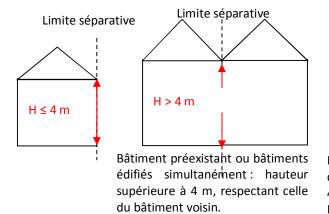
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

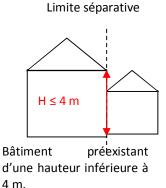
La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

## Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à <u>4</u> <u>mètres</u> sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.





Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de 4 m maximum.

## ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

- Pour les constructions d'habitation et leurs annexes en zones Ae et A : se reporter à la zone UC
- Pour les constructions agricoles en zone A et économiques en zone Ae :

## <u>Dispositions générales</u>

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement agricole.

## Adaptation au terrain naturel

Le relief du terrain doit être modifié le moins possible.

Sur terrain plat (terrain d'une pente  $\leq$  10 %), les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont à exclure.

Sur terrain en pente (terrain d'une pente > 10 %), les apports de terre ne doivent pas constituer des pentes supérieures à 20 % de celles du terrain naturel.





Les têtes et les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 m des limites.

### **Volumes-Toitures**

Sur les bâtiments à deux versants et plus, les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments et les pentes de toit devront être comprises entre 10 et 50 %.

Les lucarnes de toiture sans tradition locale telles que jacobines ou chiens assis, ne sont pas autorisées, ainsi que les toitures à une seule pente non adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les bâtiments annexes
- et les bâtiments adossés aux bâtiments principaux.
- et les toitures terrasses végétalisées

L'aménagement des bâtiments existants ou leurs extensions devront en conserver le caractère régional.

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

### Couleurs et matériaux

Les couleurs seront celles du bâti traditionnel local. Sont à exclure : les enduits blancs, de couleur vive ou à gros relief, les matériaux précaires et ceux ne présentant pas une bonne tenue dans le temps.

Les couvertures des bâtiments seront de couleur rouge ou vert sauf pour les serres, tunnels, les vérandas et les panneaux solaires.

Les matériaux translucides sont autorisés dans la limite de 30 % de la surface de la toiture.

Les façades, si elles ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leur couleur sera compatible avec celle du nuancier joint en disposition générale.

Lorsque les murs sont en pierre apparente, les aménagements devront être étudiés de manière à en conserver l'aspect.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

# <u>Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt</u> collectif

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

<u>Pour les éléments bâtis remarquables du paysage</u>, se reporter aux prescriptions définies dans les dispositions générales.

## ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

### ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.





Les haies bocagères, de clôture ou destinées à masquer des bâtiments devront être réalisées :

- avec des essences locales. Les espèces ornementales, de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce... sont interdits
- avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme, le défrichement des *ripisylves* (végétation accompagnant les cours d'eau), les coupes rases des ripisylves, le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... sont interdits. Seul le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier, érable négundo est autorisé.

<u>Pour les haies et arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont autorisés :</u>

- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole
- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres
- les essences locales pour leur remplacement avec une haie avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum (les espèces ornementales, exogènes ou de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce sont interdites).

## SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.





# TITRE V:

DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES





## 10. REGLEMENT DES ZONES N, Nn, Nno, Np, Nl et Nj

## **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs:

- un secteur N de protection de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- un secteur Nn lié au site Natura 2000 du Lignon selon la Directive Habitats
- un secteur Nno lié au site Natura 2000 de la Plaine du Forez selon la Directive Oiseaux
- un secteur Np, de protection paysagère
- un secteur NI à vocation d'espace touristique, sportif et de loisirs
- un secteur Ne à vocation d'espaces de stationnement paysagers.
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, délimité au titre de l'article L.151-13°, à savoir un secteur Nj comprenant les jardins ouvriers.

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

## ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

<u>Dans la zone N soumise à la trame relative aux pelouses sèches au titre de</u> l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- La réduction des surfaces de pelouses sèches

# <u>Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23</u> du code de l'urbanisme

- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des secteurs humides.

# ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### En zone Nn:

- Un réseau viaire piéton et cyclable en dehors des secteurs humides.
- Dans la zone servitude de gaz (I3), toute installation à condition de respecter les dispositions des servitudes d'utilité publique.

### En zone Nno:

Les constructions et installations techniques afférentes au traitement des eaux usées et pluviales, à la station d'épuration actuelle et son extension.

#### En zone N:

- L'adaptation\* et la réfection† des constructions existantes.
- Pour les constructions d'habitations existantes, (closes par 4 murs), d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m²:
  - o réhabilitation et aménagement de l'existant
  - o extension mesurée dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total<sup>‡</sup> (existant + extension)
  - o Les constructions annexes<sup>§</sup>, hors piscine, à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation

\_

<sup>\*</sup> Voir définition en annexe

<sup>†</sup> Voir définition en annexe

<sup>&</sup>lt;sup>‡</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

<sup>§</sup> Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...





existante, et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et dans la limite de 2 annexes (hors piscines).

- o La piscine à condition d'être liée à une habitation existante.
- Les abris d'animaux dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et à condition d'être liés à une exploitation agricole.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public à condition de rester paysagées et les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales.

#### En zone Np:

- L'adaptation\* et la réfection† des constructions existantes.
- Pour les constructions d'habitations existantes, (closes par 4 murs), d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m²:
  - o réhabilitation et aménagement de l'existant
  - o extension mesurée dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total<sup>‡</sup> (existant + extension)
  - Les constructions annexes<sup>§</sup>, hors piscine, à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total et dans la limite de 2 annexes (hors piscines).
  - o La piscine à condition d'être liée à une habitation existante.

† Voir définition en annexe

### En zone NI:

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public

#### En zone Ni:

- les constructions à condition de disposer d'une emprise au sol limitée à 5 m² et d'une hauteur limitée à 3 mètres.
- Les aires de stationnement ouvertes au public

#### En zone Ne:

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être non imperméabilisées.

## Dans les zones N, Np, Nl, Ne et Nj:

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole et/ou qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement ainsi permise.
- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes actifs existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes actifs de caractéristiques équivalentes.
- Dans la zone inondable, toute construction et installation à condition de respecter les dispositions du PPRNPI.
- Dans la zone servitude de gaz (I3), toute construction et installation à condition de respecter les dispositions des servitudes d'utilité publique.

<sup>\*</sup> Voir définition en annexe

<sup>&</sup>lt;sup>‡</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

<sup>§</sup> Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...





<u>Dans la zone N soumise à la trame relative aux pelouses sèches au titre de</u> l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

 Les travaux qui contribuent à préserver les pelouses sèches comme les interventions mécaniques et les travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillement.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

## ARTICLE N 3 ACCÉS ET VOIRIE

### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les accès devront être regroupés, limités et sécurisés.

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

Les entrées individuelles, les garages et portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et que si un véhicule doit stationner avant de

franchir le portail ou entrer dans le garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

#### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

## ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

## 2. <u>Assainissement des eaux usées</u>

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement, un assainissement non collectif est imposé, selon les normes en vigueur.

## 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.





En l'absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux sont limités à 5l/s/ha et les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

<u>Le long des routes départementales, et en dehors des panneaux</u> d'agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des RD 20 et RD 8 au Nord
- 75 mètres minimum de l'axe des RD 8 au Sud, RD 1089 et RD 3008.

## Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours, et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux.

Ainsi, en concertation avec les demandeurs, est (sont) recherchée(s) l' ou (les) implantation(s) la ou (les) plus éloignée(s) possible(s) du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

Le long des routes départementales, à l'intérieur des panneaux d'agglomération, ou le long des autres voies :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement de minimum de 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante par rapport à l'alignement.

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.

# ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

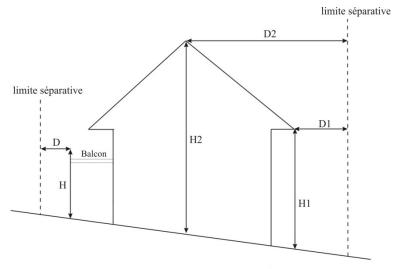
- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure ou égale à 4 mètres.

D - D1 - D2 > 4 mètres

D > H/2 et D1 > H1/2 et D2 > H2/2







Les aménagements et extensions de constructions existantes non édifiées sur limite séparative ou édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de venir jusqu'en limite en respectant les conditions ci-dessus.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

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

En zones N et Np, les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum d'un point du bâtiment principal de l'habitation.

Non réglementé pour les autres zones.

## ARTICLE N 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

### ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées, frontons, éléments de décor et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- en zones N et Np : 7 mètres pour les constructions
- en zones N et Np: 4 mètres pour les constructions annexes
- en zone N : 4 mètres pour les abris d'animaux
- en zone Nj : 3 mètres

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

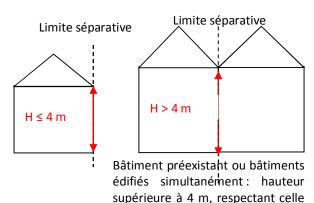
## Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à <u>4</u> <u>mètres</u> sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

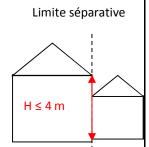
L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.







du bâtiment voisin.



Bâtiment préexistant d'une hauteur inférieure à 4 m.

Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de 4 m maximum.

## ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions en zone N, Np et Nj : se reporter à la zone UC

<u>Pour les éléments bâtis remarquables du paysage</u>, se reporter aux prescriptions définies dans les dispositions générales.

### ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

### ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

Les haies bocagères, de clôture ou destinées à masquer des bâtiments devront être réalisées :

- avec des essences locales. Les espèces ornementales, de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce... sont interdits
- avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme, le défrichement des *ripisylves* (végétation accompagnant les cours d'eau), les coupes rases des ripisylves, le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... sont interdits. Seul le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier, érable négundo est autorisé.

<u>Pour les haies et arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont autorisés :</u>

- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole
- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres
- les essences locales pour leur remplacement avec une haie avec au moins 3 espèces différentes dont aucune des espèces ne représentera plus de 50 % et une seule espèce sempervirente (toujours verte en feuillus ou conifères) au maximum (les espèces ornementales, exogènes ou de conifères de type thuyas, cyprès de l'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce sont interdites).





## SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(C.O.S.)

Sans objet.

## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES

**ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES** 

Non réglementé.

ARTICLE N 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET

RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.





TITRE VI:

ANNEXES A TITRE D'INFORMATION





## 11. DEFINITIONS

### **ADAPTATION:**

L'adaptation consiste à autoriser des travaux de confort, de commodité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouverture.

## **ALIGNEMENT:**

Article L.111-1 et L.112-1 du code de la voirie routière :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

### **AMENAGEMENT:**

Tout travaux, même créateur de surface de plancher, n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ni la destination de la construction.

### **ANNEXE:**

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente, mais indépendante de la construction principale (séparée physiquement de la construction principale).

Liste non-exhaustive d'annexes à l'habitation : abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, bûcher.

### **BRISIS:**

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.







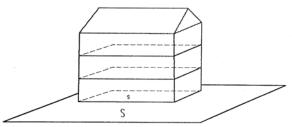


### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux, une construction existante en une autre destination, vocation (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation forestière ou agricole, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectifs).

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. CES = s/S



### **EXTENSION**

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante, de façon physiquement liée (pour un usage quelconque). C'est un agrandissement d'une construction existante. L'extension suppose un lien avec la construction initiale par un élément physique, par exemple un auvent, une surélévation, l'ajout d'un bâtiment accolé au bâtiment initial, mais cette extension ne doit pas aller jusqu'à créer une nouvelle construction. Il peut s'agir d'une véranda.

### **REFECTION**

La réfection d'une construction existante consiste à permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état, sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle de l'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensembles. Des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général ou la destination de la construction constituent une adaptation et réfection d'une construction existante.





## 12. PRESCRIPTIONS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA LOIRE

Ces prescriptions sont données à titre indicatif et informatif et peuvent évoluer dans le temps. Il est nécessaire de se rapprocher du Conseil Départemental.

## <u>Prescriptions du Conseil Départemental de la Loire concernant les accès :</u>

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du code de l'urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagement peuvent être imposées.

En dehors des limites d'agglomération jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être restreint dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

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

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

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

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

<u>Prescriptions du Conseil Départemental de la Loire concernant la gestion des</u> eaux pluviales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

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





## 13. LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES CONSEILLEES

Fiche des essences végétales recommandées pour le territoire communal de Boën-sur-Lignon

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

## Les Essences locales à privilégier

## → Arbres à haut jet :

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

## → Arbres bas ou arbres recépés :

- Charme (Carpinus betulus)
- Châtaigner (Castanea sativa)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Genévrier (Juniperus communis)
- Poirier commun (Pyrus pyraster)
- Alisier blanc (Sorbus aria)

## → Arbustes:

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

Le long des cours d'eau, planter des essences favorables aux zones humides

Dans les secteurs des corridors écologiques, les haies repérées au plan de zonage seront préservées. Il sera préférable pour chaque haie de planter des espèces variées de préférence locales avec des arbres à fruits et à baies (Prunus spinosa, Fusain d'Europe, Troène vulgaire, Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine monogyne, Eglantier,...) avec au minimum 3 espèces différentes aux cing mètres. Elles devront conserver une strate herbacée au sol. Des arbres de haut jet pourront être insérés tous les dix mètres. Celles actuelles et mono-spécifiques pourront être remplacées au fur et à mesure de leur vieillissement par des haies mixtes composées d'espèces locales. Toute action d'entretien et d'utilisation du bois devra être fait en automne ou hiver (septembre – fin février).

Source : Conseil Départemental de la Loire





## 14. DOCTRINE CDPENAF DU 29 SEPTEMBRE 2017

Cette doctrine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières (CDPENAF) en date du 29 Septembre 2017 est donnée à titre indicatif et informatif et peut évoluer dans le temps. Il est nécessaire de se rapprocher de la Direction Départementale des Territoires ou de la Chambre d'Agriculture.

#### Annexe 1:

## DOCTRINE HABITATIONS NÉCESSAIRES À L'EXPLOITATION AGRICOLE

## Critères cumulatifs relatifs à l'exploitant :

- être garantie AMEXA à la MSA (chef d'exploitation à titre principal) ;
- avoir moins de 55 ans au moment du dépôt du permis de construire ;
- ne pas être propriétaire d'un logement de dimensions familiales dans le hameau le plus proche de l'exploitation ;
- être installé depuis plus de 5 ans ;
- pour les exploitants de centre équestre, détenir une capacité professionnelle de type BESS ou ATE.

#### Critères cumulatifs relatifs à l'exploitation :

- le site d'exploitation\* ne devra jamais avoir fait l'objet d'une autorisation de construire une habitation (en tenant compte des permis déjà obtenus) ;
- l'exploitation doit être durable et viable (joindre une fiche récapitulative du dernier exercice comptable) ;
- la présence permanente sur l'exploitation doit être nécessaire et justifiée.
- \*Deux sites d'exploitation sont distants d'au moins un kilomètre. Un site est défini par un volume d'activité économique compatible avec une activité à titre principal pour un associé.

### Critères cumulatifs relatifs au projet de logement de fonction :

- la surface du logement devra être inférieure à 130m² de surface de plancher (hors annexes et hors piscine) ;
- l'emprise au sol des annexes devra être inférieure à un total de 50 m² (hors piscine) ;
- pour les éleveurs, le logement doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ;
- pour les autres productions, le logement doit être intégré aux installations de conditionnement / transformation des produits issus de l'exploitation et sa surface ne peut être supérieure à celle des installations techniques.

## DOCTRINE DOUBLES ACTIFS AGRICOLES ET AGRICULTURE DE LOISIR

### Critère relatif à la consistance du projet :

- pour une construction à vocation d'héberger des animaux, elle ne doit pas dépasser un ratio de 20 m²/UGB\*.
- \*UGB = Unité Gros bovins. 1 cheval ou 1 vache = 1 UGB. 1 mouton ou 1 chèvre = 0,15 UGB.
- pour les autres constructions (stockage matériel/fourrage...), elle ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

#### Critère relatif à la localisation du projet :

- la construction doit se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur.

Source: doctrine CDPENAF en date du 29 Septembre 2017