



# PLAN LOCAL D'URBANISME

5

## REGLEMENT



### Plan local d'urbanisme :

- Prescription du Plan Local d'Urbanisme par délibération en Conseil municipal du 10 Janvier 2012, et complétée par la délibération du 23 Octobre 2012
- Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 30 Août 2016
- Approbation du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 04 Juillet 2017  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 04 Juillet 2017*

### Révisions et modifications :

- ....
- ....







## SOMMAIRE

Sommaire .....	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	2
Sous titre I.....	3
Dispositions générales administratives et réglementaires .....	3
Sous titre II .....	6
Dispositions générales Techniques .....	6
Sous Titre III.....	9
Prescriptions architecturales et paysagères .....	9
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	18
Règlement de la zone UB .....	19
Règlement de la zone UC .....	26
Règlement de la zone UH .....	34
Règlement de la zone UL.....	41
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	47
Règlement de la zone 1AUa .....	48
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	55
Règlement de la zone Agricole.....	56
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	65
Règlement de la zone Naturelle .....	66
Annexes .....	73
Annexe 1 : Liste des changements de destination identifiés au titre de l’article L151-11 du Code de l’Urbanisme .....	74
Annexe 2 : Liste d’essences recommandées par le Conseil Départemental .....	79
Annexe 3 : GLOSSAIRE .....	80



# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES



## SOUS TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

---

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

#### DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Chandon.

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

#### DG 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

---

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
  - Le Code de la santé Publique
  - Le Code Civil
  - Le Code de la construction et de l'habitation
  - Le Code de la Voirie Routière
  - Le Code Général des Collectivités Territoriales
  - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
  - Le Code Forestier
  - Le Code du Patrimoine
  - Le Code de l'Environnement
  - Le Code Minier
  - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
  - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

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

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local 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 réglementaire 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.

## DG 3 – DIVISIONS 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 :

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

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

(articles R.123.4 – R.123-6)

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

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

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

### - Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :

(articles– R.123.4 - R.123.7)

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

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

(articles - R.123.4 - R.123.8)

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

## DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :  
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;  
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

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



## DG 5 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut-être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation,...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

## DG 6 –NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

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 Chandon 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 et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.*

## DG 7 – RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.



## SOUS TITRE II

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES

#### DG 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DÉPARTEMENTALES

Accès :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l’article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l’ensemble des sections des routes départementales, qu’elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l’accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l’autorisation peut être refusée ou des prescriptions d’aménagements peuvent être imposées.

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

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

L’implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

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

Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des limites d’agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s’appliquant de part et d’autre de l’axe des routes concernées) :

Route départementale		Marge de recul par rapport à l’axe	
Numéro	Classement de la route	Habitations	Autres constructions
D 70	Réseau d’intérêt général	25 m	20 m
D 4	Route à grande circulation	75 m (35 m si dérogation à la loi Barnier)	75 m (25 m si dérogation à la loi Barnier)
D 40	Réseau d’intérêt local	15 m	15 m
D 49	Réseau d’intérêt local	15 m	15 m
D57	Réseau d’intérêt local	15 m	15 m

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

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





## Extensions de bâtiments existants :

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

## Recul des obstacles latéraux :

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

## Servitude de visibilité :

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

## Eaux pluviales

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents 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.

## **DG 9 – PERMIS DE DÉMOLIR**

Toutes les zones du PLU sont soumises au permis de démolir, en application des articles L421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir.



## DG 10 – ZONE INONDABLE

---

La commune est concernée par le Plan de prévention des Risques naturels d'Inondation du Sornin, valant servitudes d'utilité publique (se reporter aux pièces n°7 et 8 du présent dossier).

Le périmètre concerné par le plan du PPRNPI est reporté sur le plan de zonage par un indice « i » des zones impactées. Dans les zones concernées, il est nécessaire de se référer au règlement et au plan de zonage du PPRNPI présent dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

En dehors du PPRNPI, à l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risque de la DDT de la Loire sont délivrés en application des principes des circulaires :

- Du 24 Janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- Du 24 Avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 Juillet 1996).

Les objectifs de ces circulaires sont de :

- 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.

## DG 11 – PÉRIMÈTRE DE LA CANALISATION DE GAZ IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11.B DU CODE DE L'URBANISME

---

La commune est concernée par des servitudes d'utilité publique liée à la présence de canalisation de gaz (se reporter aux pièces n°7 et 8 du présent dossier).

## DG 12 – CAPTAGES

---

La commune est concernée par des servitudes d'utilité publique liée à la présence de périmètres de captage (se reporter aux pièces n°7 et 8 du présent dossier).



## SOUS TITRE III

### PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

#### DG 12 – NUANCIER DE COULEURS AUTORISEES

**Dans le secteur concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques**, indiqué à titre d'information sur le plan de zonage, les couleurs de façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous ou des couleurs équivalentes :

**Références Parexlanko, ou équivalent :**

- T.30 PAREX
- T.60 PAREX
- T.80 PAREX
- T.90 PAREX
- T.10 PAREX
- T.50 PAREX
- T.193 PAREX
- D147 PAREX

**Références WEBER, ou équivalent :**

- BEIGE 009
- BRUN CLAIR 044
- BRUN 012
- CENDRE BEIGE CLAIR 203
- OCRE DORE 304
- BEIGE OCRE 010
- DORE CLAIR 230
- TERRE BEIGE 212
- OCRE ROMPU 215

Les encadrements et les soubassements seront uniquement traités ton sur ton avec les façades dans une finition lissée par exemple.

**En dehors du secteur concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques**, les couleurs de façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous ou des couleurs équivalentes, à l'exception des constructions agricoles.

**Références parexlanko, ou équivalence :**





**Références Weber ou équivalence :**



beige 009



beige-ocre 010



brun 012



brun foncé 013



brun clair 044



cendré beige clair 203



terre beige 212



ocre rompu 215



doré clair 230



mordoré 232



ocre doré 304

20% maximum de la surface des façades, notamment les soubassements et les encadrements, pourront être traités dans un ton, une teinte différente du reste de la façade, tout en restant dans le nuancier défini.




## DG 13 – PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES BÂTIS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

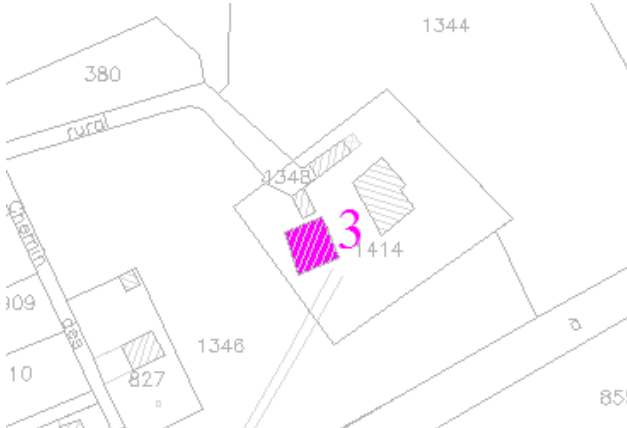


Les espaces verts, parcs, alignements d'arbres, vergers identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions dans le règlement de chacune des zones concernées.

Au droit des cônes de vue remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations devront, par leur implantation et leur volumétrie, s'intégrer dans l'environnement sans dégrader les perceptions paysagères lointaines.

Les espaces bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions définies :

1 Le Château de Pailleron	
Localisation/identification	Qualification
 <p><b>Localisation :</b> Situé sur la partie Nord du territoire communal, sur le secteur du Pailleron.</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> <p>Le Château de Pailleron fait partie du patrimoine de Chandon, de par son aspect architectural remarquable et sa visibilité, depuis les principaux axes de communications. Le bâtiment et son parc présentent un enjeu paysager.</p> <p><b>PRESCRIPTIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de l'ordonnancement des façades (symétrie des ouvertures)</li> <li>- Maintien et mise en valeur des encadrements de façade</li> <li>- Maintien de la visibilité des matériaux (interdiction de recouvrir les façades par des techniques occultantes : crépis,...)</li> </ul>

2 La Chapelle	
Localisation/identification	Qualification
 <p><b>Localisation :</b> Situé sur la partie Ouest du territoire communal.</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> <p>Le long du chemin des Encognes, cette chapelle participe à l'identité architecturale et du patrimoine de la commune. Le bâtiment représente un point de repère dans le tissu urbain.</p> <p><b>PRESCRIPTIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la visibilité de l'élément depuis le chemin des Encognes</li> <li>- Maintien de l'ordonnancement des façades</li> </ul>

3 Les Plants	
Localisation/identification	Qualification
 <p><b>Localisation</b> : Situé sur la partie Nord-Est du territoire communal, sur le secteur de la Lunette.</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> <p>Il s'agit d'un bâtiment témoin du patrimoine historique du territoire : le grand couvert.</p> <p><b>PRESCRIPTIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la visibilité de l'élément</li> <li>- Maintien de l'ordonnancement des façades (symétrie des ouvertures)</li> <li>- Maintien et mise en valeur des encadrements de fenêtre</li> </ul>

4 Haut de Chandon	
Localisation/identification	Qualification
 <p><b>Localisation :</b> Situé sur la partie Est du territoire communal, dans le secteur du Haut de Chandon.</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> <p>Il s'agit d'un bâtiment témoin du patrimoine historique du territoire : le grand couvert.</p> <p><b>PRESCRIPTIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la visibilité de l'élément, depuis la voie, façade à maintenir à l'identique (sans extension, ravalement,...) Les nouvelles ouvertures sont toutefois autorisées</li> <li>- Maintien des encadrements de fenêtre</li> <li>- Maintenir à l'identique la toiture.</li> </ul>

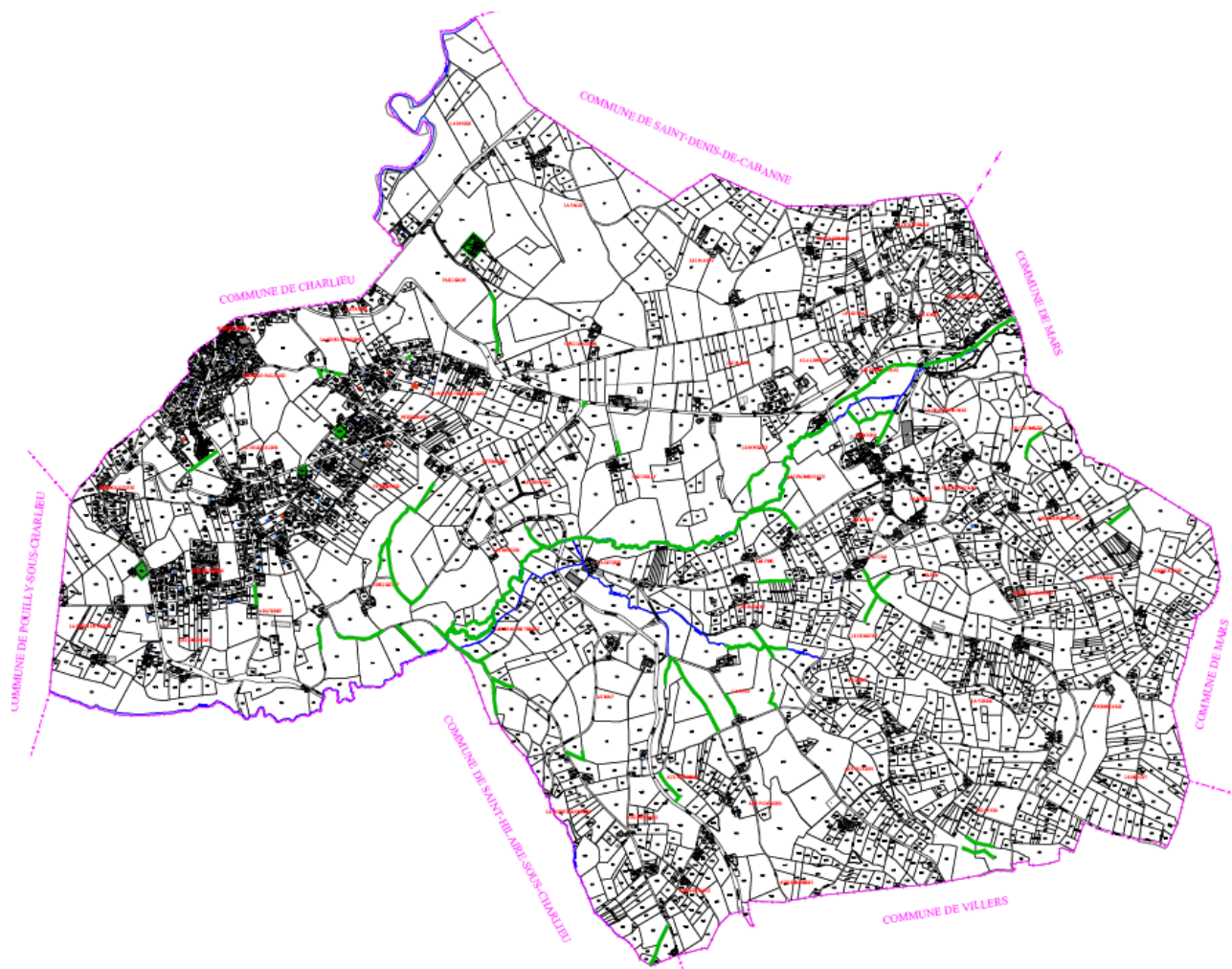


5 Aux voisinées	
Localisation/identification	Qualification
 <p><b>Localisation :</b> Situé sur la partie Sud du territoire communal, sur le secteur aux Voisinées.</p>   	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> <p>Le bâtiment, imposant, accueille sur une partie du bâtiment une chapelle. L'ensemble du site présente une architecture spécifique, propre à l'histoire de Chandon.</p> <p><b>PRESCRIPTIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la visibilité de l'élément, depuis la voie publique</li> <li>- Maintien de l'ordonnancement des façades</li> <li>- Façades extérieures visibles depuis la voie publique à maintenir à l'identique (sans extension, nouveau percement, ravalement,...)</li> <li>- Maintien de la visibilité des matériaux (interdiction de recouvrir les façades par des techniques occultantes : crépis,...)</li> </ul>

6 Genouilly	
Localisation/identification	Qualification
 <p><b>Localisation :</b> Situé au centre de la commune, proche de route départementale, sur le secteur Les Brosses.</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Paysage / Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> <p>Bâtiment présentant un intérêt architectural particulier, témoin de l'histoire de Chandon.</p> <p><b>PRESCRIPTIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de l'ordonnancement des façades</li> <li>- Maintien et mise en valeur des encadrements de façades, pierres d'angle</li> </ul>



Éléments identifiés sur le plan de zonage (haies et alignement d'arbres)





## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine, correspondant aux quartiers du Pont de Pierre, de la Croix Leigne. Un sous secteur UB1 correspond au bourg de Chandon.

Les secteurs indicés « i » sont concernés par le PPRI. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation du Sornin en vigueur (se référer à la DG n°10, ainsi qu'au plan et à la liste des servitudes d'utilité publiques, en pièce n°7 et 8 du PLU).

La zone UB est en partie concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier, dans les secteurs concernés).

La zone UB est également concernée par le passage d'une canalisation de gaz (se reporter à la DG n°11, ainsi qu'aux servitudes d'utilités publiques en pièce n°7 et 8 du PLU).

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

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2
- Les terrains de caravanages, de camping, les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante, et de matériaux disgracieux
- Les constructions à usage industriel, sauf celles mentionnées à l'article UB2
- Sur les espaces verts repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute construction est interdite.

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

- 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 installations classées à condition d'être nécessaire à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité.
- Les commerces, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente
- L'artisanat, dans la limite de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les entrepôts, dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'être liées à une activité
- L'extension des constructions à usage industriel
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition :
  - o de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes
  - o de respecter les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs concernés (pièce n°3 du dossier de PLU)

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

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

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

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

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en eau potable

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

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. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

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



L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales :

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

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

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes règlementaires en vigueur.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

Les constructions doivent être :

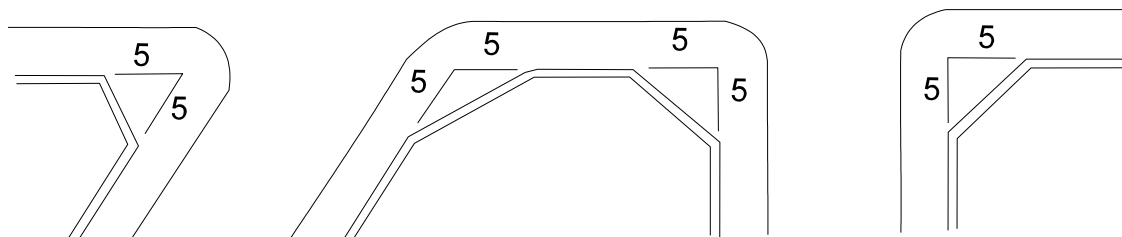
- Soit édifiées à l'alignement
- Soit à un recul de 3 mètres minimum. Un recul moins important est admis en cas d'impossibilité technique démontrée.



L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés à moins de 3 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

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



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

#### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment des indications énoncées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en retrait d'au minimum 1 m.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

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

Non règlementé.

#### ARTICLE UB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) □

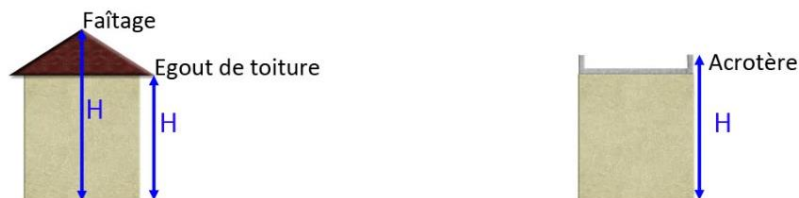
Non règlementé.



**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillement et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



En zone UB :

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

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

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

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

En zone UB1 :

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

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

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

D'autres type de formes, pentes, lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions,
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m<sup>2</sup>.
- Les extensions

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.



Se reporter à la DG n°13 relative aux éléments remarquables identifiés.

## 1) ADAPTATION AU TERRAIN

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

Sur terrain plat, les buttes de terres supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terres ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel.

## 2) VOLUMES

Pour les constructions à l'alignement, les lignes de faitage doivent être parallèles à la plus grande longueur de chaque partie des bâtiments, sauf pour les extensions et annexes accolées aux constructions principales existantes.

## 3) TOITURES

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les bâtiments attenants à un bâtiment principal.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

## 4) ANNEXES

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

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

## 5) COULEURS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façade respectent les couleurs du nuancier présent à la DG n°12 ou leurs équivalents.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes de plus de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

La plus grande toiture du bâtiment principal doit être dans les tons de rouges à brun. Les toitures bi-couleurs et les tuiles de style provençal sont interdites.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

## 6) OUVERTURES

En zone UB1, les encadrements de fenêtre, arcs de décharges en pierre de pays jaune ou en brique devront être conservés et restés apparents.

Le rythme et la symétrie traditionnelle des percements sont à préserver.

## 7) CLÔTURES

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres sur rue, et de 2 mètres sur limite séparative :



- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

## **8) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

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

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal, les extensions et bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal et dans la même volumétrie.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

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

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste recommandée en annexe).

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## **SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

### **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**

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



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UC



### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine, correspondant aux quartiers périphériques au Pont de Pierre et à la Croix Leigne. Il s'agit de quartiers à vocation principalement résidentielle.

La zone UC est concernée par le passage d'une canalisation de transport de gaz (se reporter à la DG n°11, ainsi qu'aux servitudes d'utilités publiques en pièce n°7 et 8 du PLU).

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

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanages, de camping,
- Les terrains de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules et de matériaux disgracieux
- Les constructions à usage industriel
- L'hébergement hôtelier
- Sur les espaces verts repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute construction est interdite.

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

- 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.
- L'artisanat, dans la limite de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les entrepôts, sous réserve d'être liées à une activité, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les commerces, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

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

#### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

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



l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

## 1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

Les nouveaux accès sont interdits sur le linéaire identifié sur le plan de zonage.

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

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

## 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

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. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

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



## Eaux pluviales :

### **Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

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

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes règlementaires en vigueur.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

#### 4) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

### **Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

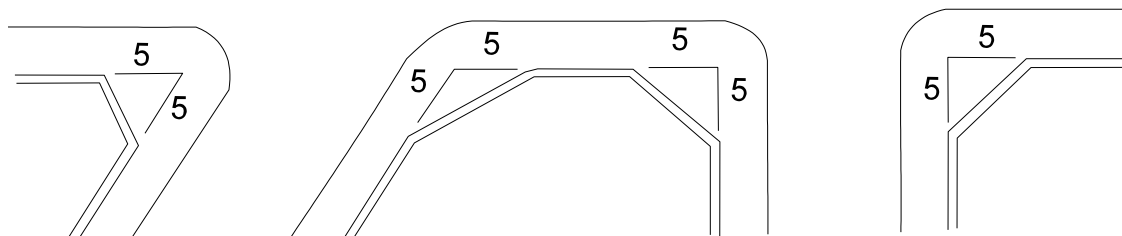
Les constructions doivent être :

- Soit édifiées à l'alignement
- Soit à un recul de 3 mètres minimum. Un recul moins important est admis en cas d'impossibilité technique démontrée.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 3 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

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



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

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

##### En cas de voie privée ouverte à la circulation publique :

Les constructions doivent être :

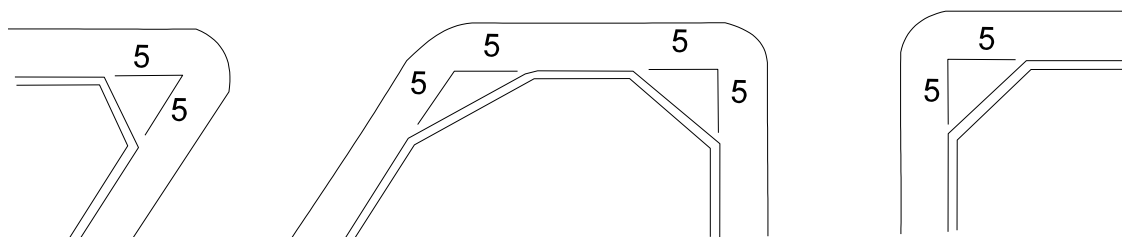
- Soit édifiées en limite de la voie privée
- Soit à un recul de 3 mètres minimum. Un recul moins important est admis en cas d'impossibilité technique démontrée.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en retrait d'au minimum 1 m.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit à en limite de voie privée, soit en retrait.

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



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

**Dans les autres cas :**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres
- Soit en limite séparative
  - o Si la hauteur est inférieure à 4 mètres
  - o Si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative
  - o A l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les constructions principales

Des implantations différentes que celles définies précédemment sont autorisées :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante
- Pour préserver les haies identifiées au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

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

A l'exception des annexes (y compris les piscines), les constructions doivent être :

- Soit accolées
- Soit en recul de minimum 4 mètres entre constructions

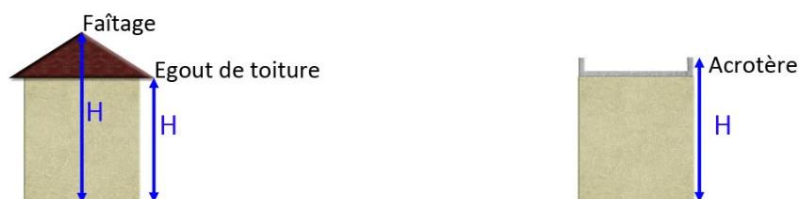
**ARTICLE UC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) □**

Non règlementé.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillement et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.





Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

D'autres type de formes, pentes lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m<sup>2</sup>
- Les extensions

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

**Se reporter à la DG n°13 relative aux éléments remarquables identifiés.**

### **1) ADAPTATION AU TERRAIN**

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

Sur terrain plat, les buttes de terres supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terres ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel.

### **2) VOLUMES**

Pour les constructions à l'alignement, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur de chaque partie des bâtiments, sauf pour les extensions et annexes accolées aux constructions principales existantes.

### **3) TOITURES**

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les bâtiments attenants à un bâtiment principal.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

### **4) ANNEXES**

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



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

## 5) COULEURS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façade respectent les couleurs du nuancier présent la DG n°12 ou leurs équivalents.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes de plus de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

La plus grande toiture du bâtiment principal doit être dans les tons de rouges à brun. Les toitures bi-couleurs et les tuiles de style provençal sont interdites.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

## 6) CLÔTURES

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres sur rue, et de 2 mètres sur limite séparative :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

## 7) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

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

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal, les extensions et bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal et dans la même volumétrie.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

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

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste recommandée en annexe).

Les haies et alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront conservés, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).



**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**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**

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



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UH



### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UH est une zone urbaine, correspondant aux quartiers excentrés, périphériques de Chandon et au quartier des plants. Il s'agit de secteurs à vocation résidentielle.

La zone UH est concernée par le passage d'une de transport canalisation de gaz (se reporter à la DG n°11, ainsi qu'aux servitudes d'utilités publiques en pièces n°7 et 8 du PLU).

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

#### ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanages, de camping,
- Les terrains de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules et de matériaux disgracieux
- Les constructions à usage industriel
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- Les entrepôts non liés à une activité existante

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

- 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.
- L'artisanat, dans la limite de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

#### ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

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



## 1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

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

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

## 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable

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

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. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

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

##### Eaux pluviales :

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.



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

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes règlementaires en vigueur.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

### 3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

## **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

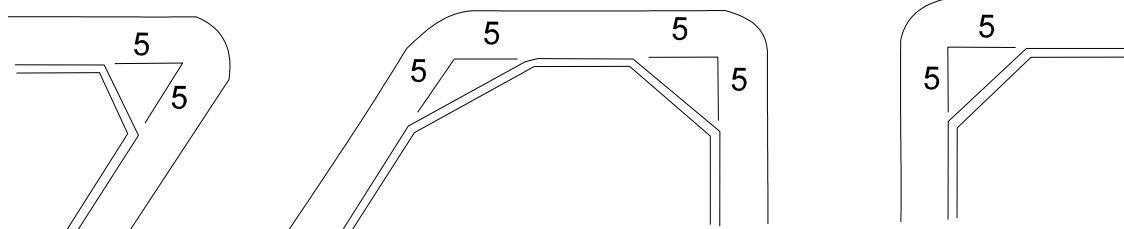
**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

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



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

## ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres
- Soit en limite séparative
  - o Si la hauteur est inférieure à 4 mètres
  - o Si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative
  - o A l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les constructions principales

Les bassins de piscines doivent s'implanter en retrait d'au minimum 1 m.

Des implantations différentes que celles définies précédemment sont autorisées :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante
- Pour préserver les haies identifiées au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

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

A l'exception des annexes (y compris les piscines), les constructions doivent être :

- Soit accolées
- Soit en recul de minimum 10 mètres entre constructions

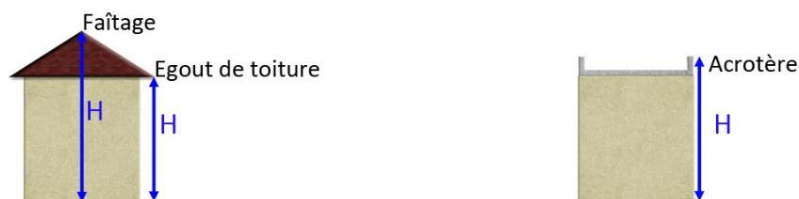
## ARTICLE UH 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) □

Non règlementé.

## ARTICLE UH 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillement et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

D'autres type de formes, pentes, lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m<sup>2</sup>
- Les extensions

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

##### **1) ADAPTATION AU TERRAIN**

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

Sur terrain plat, les buttes de terres supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terres ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel.

##### **2) VOLUMES**

Pour les constructions à l'alignement, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur de chaque partie des bâtiments, sauf pour les extensions et annexes accolées aux constructions principales existantes.





### **3) TOITURES**

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les bâtiments attenants à un bâtiment principal.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

### **4) ANNEXES**

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

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

### **5) COULEURS**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façade respectent les couleurs du nuancier présent dans la DG n°12 ou leurs équivalents.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes de plus de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

La plus grande toiture du bâtiment principal doit être dans les tons de rouges à brun. Les toitures bi-couleurs et les tuiles de style provençal sont interdites.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

### **6) CLÔTURES**

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres sur rue, et de 2 mètres sur limite séparative :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

### **7) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

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

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal, les extensions et bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal et dans la même volumétrie.

## **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.



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

## **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations doivent être d’essences locales et variées (voir liste recommandée en annexe).

Les haies et alignements d’arbres repérés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme seront conservés, ou devront être remplacés à l’équivalence (longueur et essences).

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

## **ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UL



### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbaine, correspondant à des secteurs d'équipements publics et/ou de loisirs.

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

#### ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les constructions à usage industriel
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- Les entrepôts non liés à une activité existante
- Les habitations
- Les bureaux
- Les constructions à usage artisanal

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

- 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 aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les cheminements piétonniers et aménagements de loisirs traités avec des revêtements permettant de limiter l'imperméabilisation du sol

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

#### ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

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

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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



## 2) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau potable

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

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. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

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

##### Eaux pluviales :

#### **Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

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

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage (se référer aux pièces n° 7 et 8 du dossier), les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant leur rejet au milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

### 3) Réseaux secs :

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

## ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

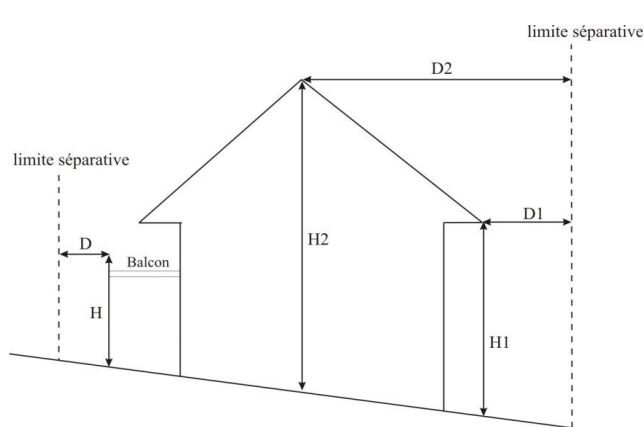
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

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.

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 5 mètres.

## ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.



$$D - D1 - D2 > 4 \text{ m}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

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

Non règlementé.

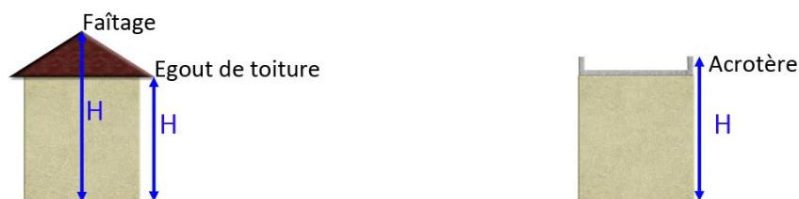
**ARTICLE UL 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) □**

Non règlementé.

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillement et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

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

**ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

D'autres type de formes, pentes, lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m<sup>2</sup>
- Les extensions

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.



## **1) ADAPTATION AU TERRAIN**

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

Sur terrain plat, les buttes de terres supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terres ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel.

## **2) VOLUMES**

Pour les constructions à l'alignement, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, sauf pour les extensions et annexes accolées aux constructions principales existantes.

## **3) TOITURES**

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les bâtiments attenants à un bâtiment principal.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

## **4) ANNEXES**

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

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

## **5) COULEURS**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façade respectent les couleurs du nuancier présent dans la DG n°12 ou leurs équivalents.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes de plus de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

La plus grande toiture du bâtiment principal doit être dans les tons de rouges à brun. Les toitures bi-couleurs et les tuiles de style provençal sont interdites.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

## **6) CLÔTURES**

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres sur rue, et de 2 mètres sur limite séparative :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

## **7) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.



Tout projet d’expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l’examen de l’autorité compétente. Lorsqu’il s’agit d’un bâtiment principal, les extensions et bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal et dans la même volumétrie.

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l’opération.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations doivent être d’essences locales et variées (voir liste en annexe).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

### **SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

## **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 3 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUa

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUa correspond à deux secteurs à densifier. A vocation d'habitat, il s'agit de zones d'urbanisation futures opérationnelles.

La zone 1AUa est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier).

La zone 1AUa est concernée par le passage d'une de transport canalisation de gaz (se reporter à la DG n°11, ainsi qu'aux servitudes d'utilités publiques en pièces n°7 et 8 du PLU).

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

#### ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les industries
- Les entrepôts
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier

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

- 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. A voir, comme les autres zones
- L'artisanat dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)
- Dans la zone 1AUa des Encognes, toute opération d'ensemble est autorisée à condition de comprendre 56% de logements sociaux, conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme (se reporter aux pièces n°3 et 4c du dossier de PLU).

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

#### ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

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



l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

## 1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

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

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

## 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

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. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

##### Eaux pluviales :

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

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



- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes règlementaires en vigueur.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

### 3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

## **ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

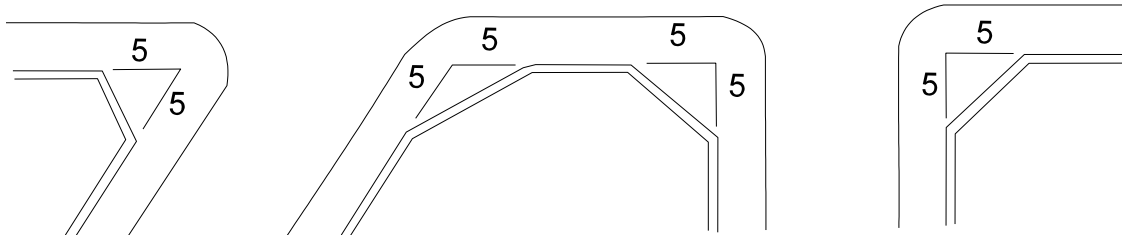
Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit à un recul de 3 mètres minimum. Un recul moins important est admis en cas d'impossibilité technique démontrée.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 3 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

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



#### ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les voies privées ouvertes à la circulation publique :

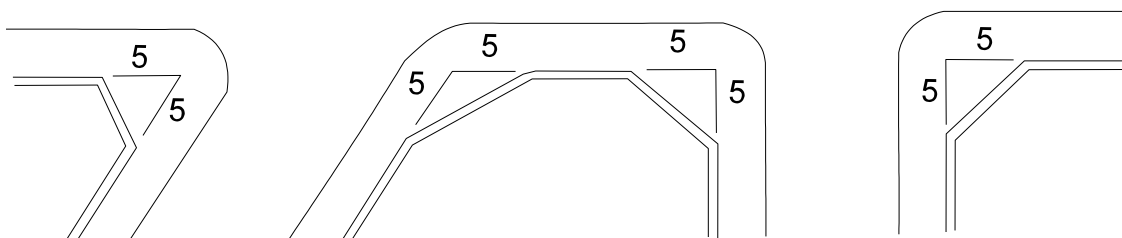
Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite
- Soit à un recul de 3 mètres minimum. Un recul moins important est admis en cas d'impossibilité technique démontrée.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en retrait d'au minimum 1 m.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

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



Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres
- Soit en limite séparative
  - o Si la hauteur est inférieure à 4 mètres
  - o Si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative
  - o A l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les constructions principales

Des implantations différentes que celles définies précédemment sont autorisées pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

**ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé.

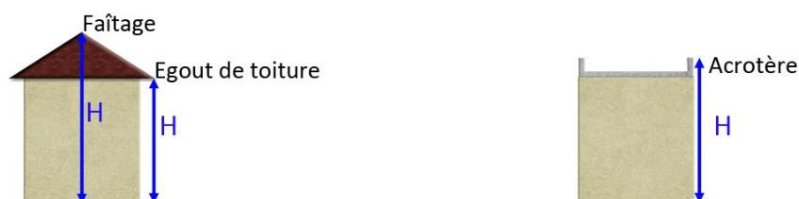
**ARTICLE 1AUA 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) □**

Non règlementé.

**ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillement et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

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

**ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

D'autres type de formes, pentes, lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m<sup>2</sup>

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

**1) ADAPTATION AU TERRAIN**



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

Sur terrain plat, les buttes de terres supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terres ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel.

## 2) VOLUMES

Pour les constructions à l'alignement, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur de chaque partie des bâtiments, sauf pour les extensions et annexes accolées aux constructions principales existantes.

## 3) TOITURES

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les bâtiments attenants à un bâtiment principal.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

## 4) ANNEXES

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

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

## 5) COULEURS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façade respectent les couleurs du nuancier présent à la DG n°12 ou leurs équivalents.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes de plus de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

La plus grande toiture du bâtiment principal doit être dans les tons de rouges à brun. Les toitures bi-couleurs et les tuiles de style provençal sont interdites.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

## 6) CLÔTURES

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres sur rue, et de 2 mètres sur limite séparative :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

## 7) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

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



Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal, les extensions et bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal et dans la même volumétrie.

## **ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logements.

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

## **ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste recommandées en annexe).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

### **SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

## **ARTICLE 1AUA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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





## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE



### CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles
- Un sous-secteur Ae, correspondant à une activité industrielle isolée.

Les zones A et Ap sont en partie affectées par :

- un périmètre de protection de captage, il est nécessaire de se reporter au plan et à l'annexe n°5 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièces n°7 et 8 du dossier de PLU)
- le passage d'une canalisation de transport de gaz (se reporter à la DG n°11, ainsi qu'aux servitudes d'utilités publiques en pièce n°7 et 8 du PLU).

Les secteurs indiqués « i » sont affectés par le PPRI. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la DG n°10).

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



#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

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

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

En zone A :

- Les constructions, installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles et les CUMA (coopératives d'utilisation de matériel agricole).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (y compris les piscines) à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et/ou nécessaires à une exploitation agricole existante, telles qu'hébergements touristiques ou fermes auberges à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants
- Les changements de destination des bâtiments n°12 à 13 repérés sur le plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- L'extension « mesurée » des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60 m<sup>2</sup>, à condition :
  - o D'être limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
  - o Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant+ extension)
  - o De ne pas compromettre l'activité agricole
- L'extension des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, par aménagement de l'existant, pour les changements de destination n°1 à 11 identifiés sur le plan de zonage, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant+extension)
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au total



- Les piscines, dans la limite d'une par tènement
- Dans les espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les extensions sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante.

## En zone Ae :

- L'aménagement, la réhabilitation, l'extension des bâtiments existants à condition d'être à vocation d'activités artisanales, industrielles et d'entrepôts,
- Les constructions, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## Dans les zones Ap:

- L'extension des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60 m<sup>2</sup>, à condition :
  - o Dans la limite de 15% d'extension de la surface de plancher existante et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant+ extension)
  - o De ne pas compromettre l'activité agricole
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au total
- Les piscines, dans la limite d'une par tènement

## Dans toutes les zones :

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition de respecter les dispositions définies en annexe 5 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièces n°7 et 8 du dossier).
- 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.
- Pour les secteurs humides repérés au plan de zonage au titre des articles L151-23, R123-11i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver ou à les restaurer et les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes

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

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

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

- 1) Accès



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

Les nouveaux accès sont interdits sur le linéaire identifié sur le plan de zonage.

## 2) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau potable

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

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. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

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

##### Eaux pluviales :

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

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



- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes règlementaires en vigueur.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage ( se référer aux pièces n° 7 et 8 du dossier), les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant leur rejet au milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

### 3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement de minimum de 5 mètres.

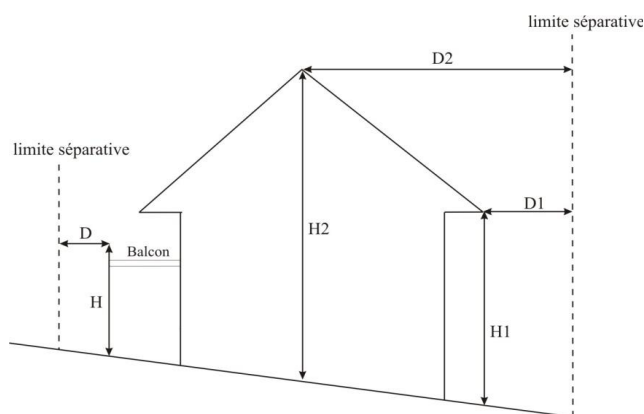
L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes que celles définies précédemment sont autorisées pour préserver les haies identifiées au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 5 mètres.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.



$$D - D1 - D2 > 4 \text{ m}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante par rapport à la limite.

retrait d'au minimum 1 m.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

Des implantations différentes que celles définies précédemment sont autorisées pour préserver les haies identifiées au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Tout point des constructions annexes (y compris les piscines) doit être implanté à moins de 20 m de la construction principale à usage d'habitation.

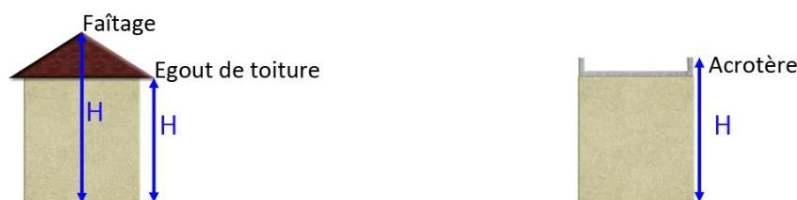
**ARTICLE A 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)** □

Non règlementé.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet) ou à l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :





La hauteur maximum est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les habitations
- 3 mètres à l'égout pour les annexes des habitations
- 15 mètres au faîtage pour les autres constructions

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

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

D'autres types de formes, pentes, lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m<sup>2</sup>
- Les extensions

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Toutefois, les panneaux solaires au sol ne sont autorisés que sur des terrains non productifs.

**Se reporter à la disposition générale n°13 relative aux éléments remarquables identifiés.**

## **A -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### **1) ADAPTATION DU TERRAIN**

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

Sur terrain plat, les buttes de terres supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terres ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel.

### **2) TOITURES**

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les bâtiments attenants à un bâtiment principal.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.



### 3) COULEURS

Lorsque les **bâtiments d'habitation** ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façade respectent les couleurs du nuancier présent à la DG n°12 ou leurs équivalents.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes de plus de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

La plus grande toiture du bâtiment principal doit être dans les tons de rouges à brun. Les toitures bi-couleurs et les tuiles de style provençal sont interdites.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

### 4) CLÔTURES

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres sur rue, et de 2 mètres sur limite séparative :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

### 5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

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

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal, les extensions et bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal et dans la même volumétrie.

## **B -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE**

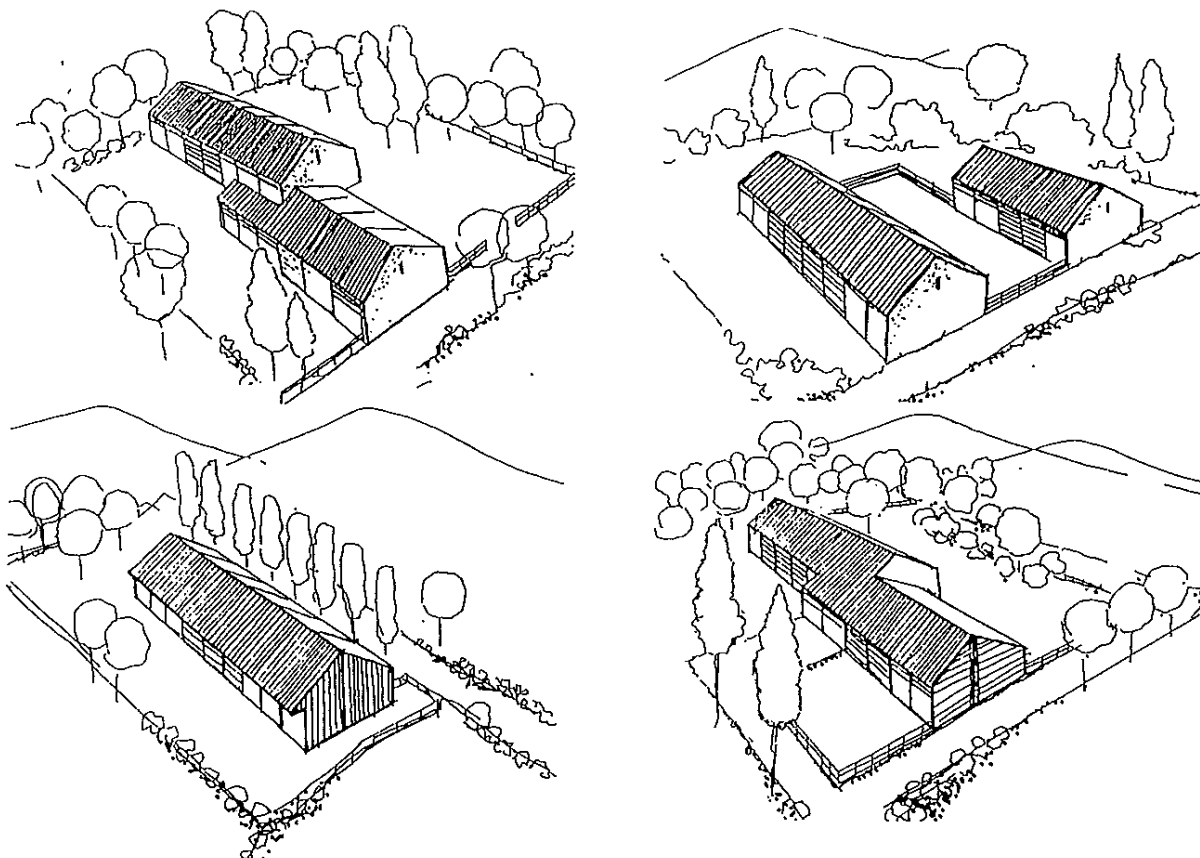
### 1) VOLUMES

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou translucide pour les serres. Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires sont privilégiées.

Les plans carrés peuvent être autorisés, en référence au grand couvert caractéristique des bâtiments agricoles traditionnels locaux.

La monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.





Les extensions des bâtiments agricoles peuvent se réaliser latéralement, même si le faitage en devient orienté dans le sens de la largeur du bâtiment.

## 2) □ FAÇADES

Pour les **batiments agricoles**, lorsque les facades sont en bardage, les bardage bois seront privilegiees.

En cas de bardage metallique, il s'agira de privilegier des teintes neutres en finition non brillante.

La toiture devra etre traitee dans un ton plus fonce que les facades, en finition non brillante.

Pour les parties maconnees, les enduits ou pre-teintes devront être de teinte homogene avec le bati traditionnel.

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

## 3) □ TOITURES

La toiture des bâtiments agricoles aura une pente de 15% minimum.

## 4) □ COUVERTURES

La plus grande toiture du bâtiment principal doit être dans les tons de rouges à brun. Les toitures bi-couleurs et les tuiles de style provençal sont interdites.



**5) MENUISERIES EXTÉRIEURES**

Les matériaux et les utilisations seront :

MATERIAUX		COULEURS
Traditionnels	Bois	Teinte châtaigniers par exemple, ou peinture
	Métal	Métal peint couleur mate. Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels
Nouveaux	PVC	Harmonie avec les teintes de façades

**6) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d’autres régions sont exclues.

Tout projet d’expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l’examen de l’autorité compétente. Lorsqu’il s’agit d’un bâtiment principal, les extensions et bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal et dans la même volumétrie.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l’opération.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations doivent être d’essences locales et variées (voir liste en annexe).

Les haies et alignements d’arbres repérés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme seront conservés, ou devront être remplacées à l’équivalence (longueur et essences).

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**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 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---



## RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte :

- Un sous-secteur Nc, correspondant aux continuités écologiques : préservation des abords des cours d'eau.

La zone naturelle est en partie affectée par :

- un périmètre de protection de captage, il est nécessaire de se reporter au plan et à l'annexe n°5 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièces n°7 et 8 du dossier de PLU)
- le passage d'une canalisation de transport de gaz (se reporter à la DG n°11, ainsi qu'aux servitudes d'utilités publiques en pièce n°7 et 8 du PLU).

Les secteurs indicés « i » sont affectés par le PPRI. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la DG n°10).

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



#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

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

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

En zone N :

- L'extension « mesurée » des constructions à usage d'habitation, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60m<sup>2</sup>, à condition :
  - o D'être limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
  - o Et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant+ extension)
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au total
- Les piscines dans la limite d'une par tènement
- Les travaux d'entretien, d'aménagement et de valorisation des bords de cours d'eau et des espaces naturels,
- Les constructions et installations nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles,
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition de respecter les dispositions définies en annexe 5 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièce n°7 du dossier).

En zone Nc :

- Les travaux d'entretien, d'aménagement et de valorisation des bords de cours d'eau et des espaces naturels,



- Les constructions et installations nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles,
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition de respecter les dispositions définies en annexe 5 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièce n°7 du dossier).

## Dans toutes les zones :

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures 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.
- Pour les secteurs humides repérés au plan de zonage au titre des articles L151-23, R123-11i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver ou à les restaurer et les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes

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

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

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

#### 1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

#### 2) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau potable

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

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. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

## 2) Assainissement

### Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

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

### Eaux pluviales :

#### **Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

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

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage (se référer aux pièces n° 7 et 8 du dossier), les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant leur rejet au milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

### 3) Réseaux secs :

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

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

**Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.**

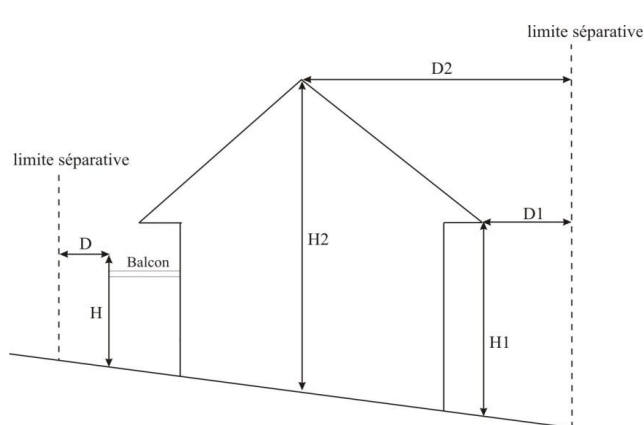
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

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.

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 5 mètres.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.



$$D - D1 - D2 > 4 \text{ m}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en retrait d'au minimum 1 m.

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

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

Tout point des constructions annexes (y compris les piscines), doit être implanté à moins de 20 m de la construction principale à usage d'habitation.

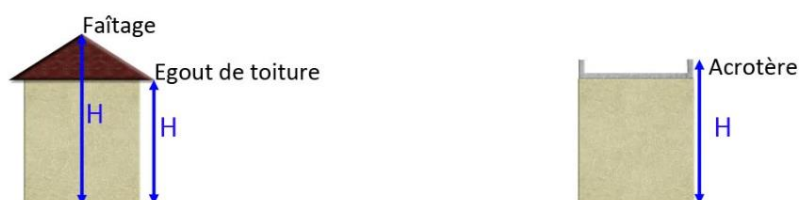
**ARTICLE N 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) □**

Non règlementé.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet).

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les habitations
- 3 mètres à l'égout pour les annexes des habitations

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

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

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

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m<sup>2</sup>
- Les extensions





Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Toutefois, les panneaux solaires au sol ne sont autorisés que sur des terrains non productifs.

## **1) ADAPTATION AU TERRAIN**

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

Sur terrain plat, les buttes de terres supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terres ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel.

## **2) VOLUMES**

Pour les constructions à l'alignement, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, sauf pour les extensions et annexes accolées aux constructions principales existantes.

## **3) TOITURES**

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les bâtiments attenants à un bâtiment principal.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

## **4) ANNEXES**

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

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

## **5) COULEURS**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façade respectent les couleurs du nuancier présent à DG n°12 ou leurs équivalents.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes de plus de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

La plus grande toiture du bâtiment principal doit être dans les tons de rouges à brun. Les toitures bi-couleurs et les tuiles de style provençal sont interdites.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

## **6) CLÔTURES**

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres sur rue, et de 2 mètres sur limite séparative :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.



## **7) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'examen de l'autorité compétente. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal, les extensions et bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment principal et dans la même volumétrie.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

Les haies et alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront conservés, ou devront être remplacés à l'équivalence (longueur et essences).

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

### **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.





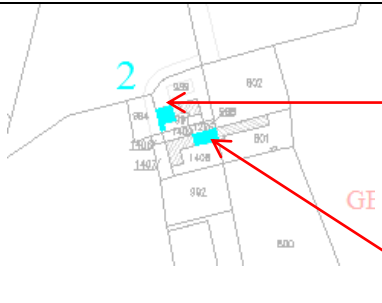



## ANNEXES





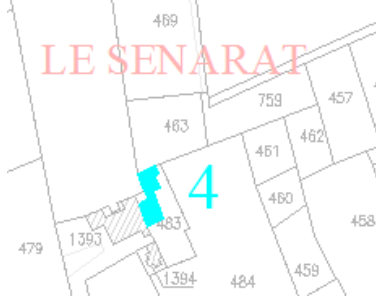




---



## ANNEXE 1 : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

N°	Lieu-dit	Intérêt architectural et patrimonial	Distance de l'exploitation agricole et desserte en réseaux	Extrait photographie aérienne	Plan de localisation	Photographie
<b>Changement de destination repéré dans le cadre d'une extension de l'habitation existante</b>						
1	Chez le Garde	Ancienne ferme en pierres réhabilitée, dont une partie est conservée en grange	Pas d'usage agricole à proximité. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité.			
2	Les Broses	Une ancienne ferme avec les encadrements en briques.  Une grange en pierres avec encadrements en pierres jaunes.  Le premier bâtiment est identifié en élément remarquable.  Les deux bâtiments sont en partie habités, et en partie identifié en grange	Pas d'usage agricole à proximité. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			



3	Le Chauiffage	Ancienne ferme et sa grange traditionnelle accolée	Pas d'usage agricole à proximité. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			
4	Le Senarat	Ancienne habitation traditionnelle en pierres avec les encadrements en pierres jaunes.	Pas d'usage agricole à proximité. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			
5	Le Colombie	Ancienne ferme avec une partie dédiée à l'habitation et une partie restée en grange.	Pas d'usage agricole à proximité. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			





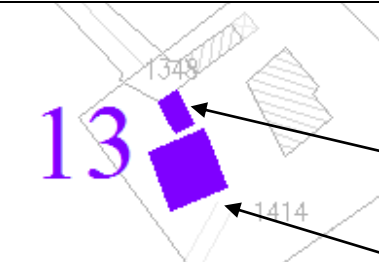



6	Le Colombie r	Ancienne ferme avec une partie dédiée à l'habitation et une partie restée en grange	Proximité d'un usage agricole, mais il n'y a pas d'aggravation de la contrainte Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			
7	Les Grandes Pièces	Ancienne ferme avec une partie dédiée à l'habitation et une partie restée en grange	Pas d'usage agricole à proximité. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			
8	Terre Rouge	Ancienne ferme en pierres avec encadrements en pierres jaunes. Une partie est habitée, l'autre correspond à une grange.	Pas d'usage agricole à proximité. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			



9	Haut de Chandon	Bâtiment traditionnel du secteur, avec encadrements en pierres jaunes. Une partie est dédiée à l'habitation, l'autre correspond à une grange accolée.	Pas d'usage agricole à proximité. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			
10	Haut de Chandon	Bâtiment traditionnel du secteur. Une partie est dédiée à l'habitation, l'autre correspond à une grange accolée.	Bâtiment agricole à plus de 100 m. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			
11	Aux Etiveaux	Ancienne ferme en pierres avec les encadrements en briques. Une partie est dédiée à l'habitation, l'autre correspond à une grange accolée.	Pas d'usage agricole à proximité. Bâtiment raccordé à l'eau potable et l'électricité			



Changement de destination repéré						
12	Le Senarat	Ancienne grange en mauvais état, raccordée en eau potable et électricité.	/			
13	Les Plants	Anciens bâtiments traditionnels en pierres avec encadrements en pierres jaunes. Ces bâtiments sont répertoriés comme éléments remarquables bâtis. Ces bâtiments sont raccordés au réseau d'eau potable et électricité	/			





## ANNEXE 2 : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

### Les Essences locales à privilégier

#### ⇒ Arbres à haut jet :

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

#### ⇒ Arbres bas ou arbres recépés :

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

## ANNEXE 3 : GLOSSAIRE

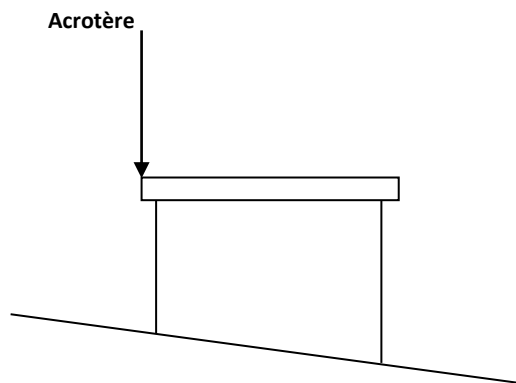
Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

### **ACCES**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### **ACROTÈRE**

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



### **AFFOUILLEMENT**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

### **AMENAGEMENT**

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

### **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ...). Les piscines sont également considérées comme des annexes à la construction.

### **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

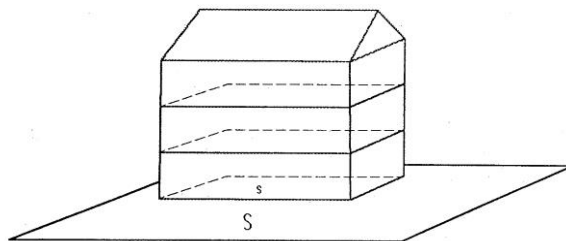
Articles R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune avant le commencement des travaux dans le but de préserver une homogénéité paysagère au sein de la commune.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$



### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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

### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

### **ENTREPOTS**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale



tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

## **EXHAUSSEMENT**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **RESTAURATION DE BATIMENT :**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

## **SURFACE DE PLANCHER**

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

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

## **TENEMENT**

Un tènement est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

## **TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.