

# PLAN LOCAL D'URBANISME JALIGNY-SUR-BESBRE

Règlement écrit – Pièce n°4

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du :

A Jaligny-sur-Besbre le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :

A Jaligny-sur-Besbre le :

Le Maire



## Sommaire

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	17
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	24
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>29</b>
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>35</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	36
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>41</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	42

# ***TITRE 1***

# **DISPOSITIONS**

# **GENERALES**

- ❖ **ARTICLE 1** : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU
- ❖ **ARTICLE 2** : PORTEE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL :
  - 1- Les articles d'ordre public
  - 2- Dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond
- ❖ **ARTICLE 3** : DIVISIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES :
  - 1- Portée générale du règlement
  - 2- Bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.
  - 3- Bâtiments sinistrés
- ❖ **ARTICLE 4** : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- ❖ **ARTICLE 5** : ADAPTATIONS MINEURES
- ❖ **ARTICLE 6** : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Le règlement d'urbanisme présent est établi conformément aux articles R.123.16 et R123.21 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables à l'occupation du sol compris dans les diverses zones du territoire couvert par le Plan Local de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Jaligny-sur-Besbre**.

## **ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

### **1. Les articles d'ordre public**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2, R111-4, R111-15** et **R111-21** du code de l'urbanisme. Ces articles permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

*Article R111-2 du Code de l'Urbanisme (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

*Article R111-4 du Code de l'Urbanisme (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R111-15 du Code de l'Urbanisme (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article R111-21 du Code de l'Urbanisme (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2. Dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

*Article L110 (modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8)*

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment

par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

*Article L121-1 (modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123)*

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'article **L111-2 du Code de l'Urbanisme** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.

L'article **L111-3 du Code de l'Urbanisme** stipule que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les périmètres visés à l'article **R123-14 du Code de l'Urbanisme**.

Les articles **L111-7 et s.** et **L123-6 du Code de l'Urbanisme** ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article **L126-1 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier. Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Besbre est également annexé au présent règlement.

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire municipal en vertu de l'article **L 211-1 du Code de l'Urbanisme**.

## ARTICLE 3 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES À TOUTES LES ZONES

### I. PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol et opérations d'aménagement faisant l'objet de réglementations particulières et notamment à celles qui font l'objet d'un contrôle a priori ou a posteriori de l'autorité compétente et du représentant de l'État, à savoir :

1. Les dispositions des différents articles du règlement du PLU ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.
2. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme) instituée par délibération municipale, en date du 28 juin 2013.
3. Les occupations ou utilisations définies à l'article R. 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration.
4. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-2 et R. 421-3 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de toute formalité.
5. Les occupations ou utilisations définies à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.
6. Concernant le camping (articles R. 111-37 à R. 111-43) et le stationnement des caravanes:
  - Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
  - Le stationnement isolé de caravane est soumis au respect de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme
  - L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
7. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.
8. Les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir (art L 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).
9. En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Auvergne – Service Régional de l'Archéologie.
10. Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrit (article L 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### II. BATIMENTS EXISTANTS À LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

### III. BÂTIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zones et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, procèdent dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à

la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassés pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors d'œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même, des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

#### **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zone à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**. Le PLU délimite :

##### **❖ Les zones urbaines, dites zones « U »**

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés ou en cours de réalisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipement : voirie - eau/assainissement - électricité

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pas pour autant être classés en zone urbaine.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques. Il s'agit de :

- La zone **UA** représente la zone urbaine à vocation d'habitat, au caractère architectural traditionnel. Elle accueille également des constructions à usage d'activités commerciales et artisanales.

Le secteur **UAi**, correspond au PPRi du Val de Besbre. De ce fait, la réglementation du PPRi s'applique d'office.

- La zone **UB** représente la zone urbaine essentiellement résidentielle, sous forme de constructions individuelles ou collectives, dont le développement est assez récent et à la densité plus faible.

Le secteur **UBi** correspond au PPRi du Val de Besbre. De ce fait, la réglementation du PPRi s'applique d'office.

Les zones **UB1 et UB2**, correspondant aux secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation.

- La zone **UE** représente la zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

##### **❖ Les zones à urbaniser, dites zones « AU »**

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, et dans lesquelles la construction est limitée, ou soumise à des conditions spéciales.

Les zones **AU** constituent en quelque sorte des « réserves foncières », en vue de l'extension future de 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 cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

La zone **1AUE** représente zone d'urbanisation future à vocation économique pouvant accueillir des activités industrielles, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

#### ❖ **Les zones naturelles et forestières, dites zones « N »**

La zone **N** couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique.

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construites, et dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

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

La zone **Ni** correspond au PPRi du Val de Besbre. De ce fait, sur ce secteur, la réglementation du PPRi s'applique d'office.

La **zone N** comprend plusieurs secteurs dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières :

- Le secteur **Nh** correspond à des secteurs de constructions d'habitations non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, mais présentes dans l'espace naturel ; y sont autorisés l'aménagement, la restauration ou les extensions mesurées, et le changement de destination des constructions agricoles existantes pour un usage d'habitation.
- Le secteur **NL** correspond à des espaces d'activités de loisirs
- Le secteur **Ni** correspond au secteur inondable identifié par le PPRi de la Besbre. Les constructions de ce secteur devront être compatibles avec la réglementation du PPRi.
- Le secteur **NLi** correspond à des secteurs en bords de la Besbre situés en espace naturel, à vocation de loisirs. Ce sont des constructions qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou naturelle, mais qui sont déjà présentes ; y sont uniquement autorisés l'hébergement touristique, les activités de loisirs et sportives.

Le secteur **NLi** correspond au PPRi du Val de Besbre. De ce fait, sur ce secteur, la réglementation du PPRi s'applique d'office.

#### ❖ **Les zones agricoles, dites zones « A »**

La zone **A** recouvre les terres, les activités et installations agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Ce zonage permet le maintien et la protection de l'activité agricole sur le territoire communal.

Le secteur **Ah** correspond à des secteurs de constructions d'habitations non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, mais présentes dans l'espace agricole ; y sont autorisés l'aménagement, la restauration ou les extensions mesurées, et le changement de destination des constructions agricoles existantes pour un usage d'habitation.

Le secteur **Ap** indique que le secteur se situe en espace agricole protégé ; à préserver de toute urbanisation en raison de son potentiel agronomique, écologique et paysager.

#### **Les autres zones**

- **Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L. 123-1-8 du Code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

- **Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L 130-6, R 130-1, R 130-2 et R 130-16 à R 130-19 du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones d'assainissement collectif** où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones relevant de l'assainissement non collectif** où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123-1 11° du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones de préemption** : périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain en faveur d'une collectivité publique.

#### **ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article **L123-1-9 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

#### **ARTICLE 6 : PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES**

Le pétitionnaire devra prendre en compte le Plan de Prévention du Risque inondation de la Besbre annexé au présent PLU.

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

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au bâti ancien du bourg, accueillant principalement des constructions à usage d'habitation. La densité des constructions est importante et elle est composée d'une majorité de constructions anciennes. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, d'activités commerciales et artisanales et des équipements publics.

***Elle contient un secteur UAi. L'indice « i » indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Besbre.***

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les exploitations agricoles
- Les constructions industrielles
- Les carrières
- Les mobils-homes
- Les terrains de camping

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

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de la superficie du bâti initial, sous réserve que la reconstruction soit compatible avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique

### **En secteur UAi :**

Tout projet devra être conforme avec le PPRi de la rivière Besbre, annexé au présent P.L.U.

## **ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

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

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites lorsque la voie dessert plus de 3 lots. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voirie doit présenter une largeur minimale 3 mètres pour l'accès. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum dès lors que la voirie permet de desservir plus d'une construction à usage d'habitation.

## ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### a. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes pour être raccordées au réseau collectif d'assainissement dès lors que le secteur sera raccordé.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### b. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### 3. Électricité

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les lignes électriques du réseau public doivent être installées en souterrain, excepté pour des raisons techniques. Si le réseau électrique mis en place sur le domaine public est de type aérien, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

## ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes ou à l'alignement du domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à la voie de desserte au terrain.

*Les dispositions de l'article UA 6 ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements d'intérêt général.*

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

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative à l'alignement ou avec un recul minimum équivalant à la moitié de la hauteur du bâtiment au faitage (mesurée à partir de la côte naturelle du sol) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

*Les dispositions de l'article UA 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général.*

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les abris de jardins devront avoir une emprise au sol de 15 m<sup>2</sup> maximum.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+1+Combles dans la limite de 9 mètres.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

La hauteur des annexes à la construction principale ou des constructions autres qu'à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres au faitage.

*Les dispositions de l'article UA 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## **ARTICLE UA 11 : ASPECTS EXTÉRIEURS**

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions favorisant les économies d'énergie, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

### **1. Toitures et ouvertures**

#### *a. Forme des constructions à usage d'activités*

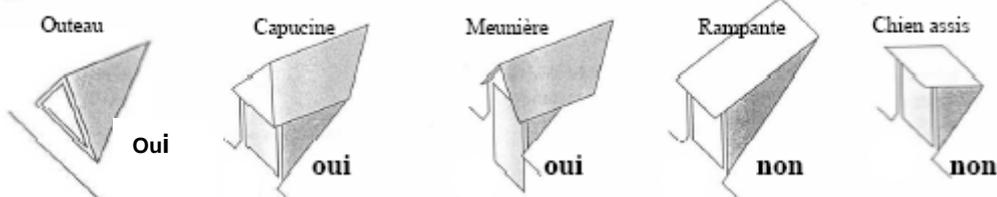
Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau et d'acrotères ou réalisée sous forme de terrasse, elle doit avoir une pente minimale de 15°.

Les toitures « terrasses » et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie.

#### *b. Forme des constructions à usage d'habitation*

Les ouvertures en toiture seront des châssis de toit, lucarnes à outeau, lucarnes à capucine, meunière et lucarnes passante.

Les châssis de toits seront plus hauts que larges et encastrés dans le plan des versants.



Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les habitations doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente devra être comprise entre 35° et 50°. Les toitures « terrasses » et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation, les vérandas et les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) accolés à la construction principale ou à mur préexistant. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures, mais la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'inclinaison du toit du bâtiment principal.

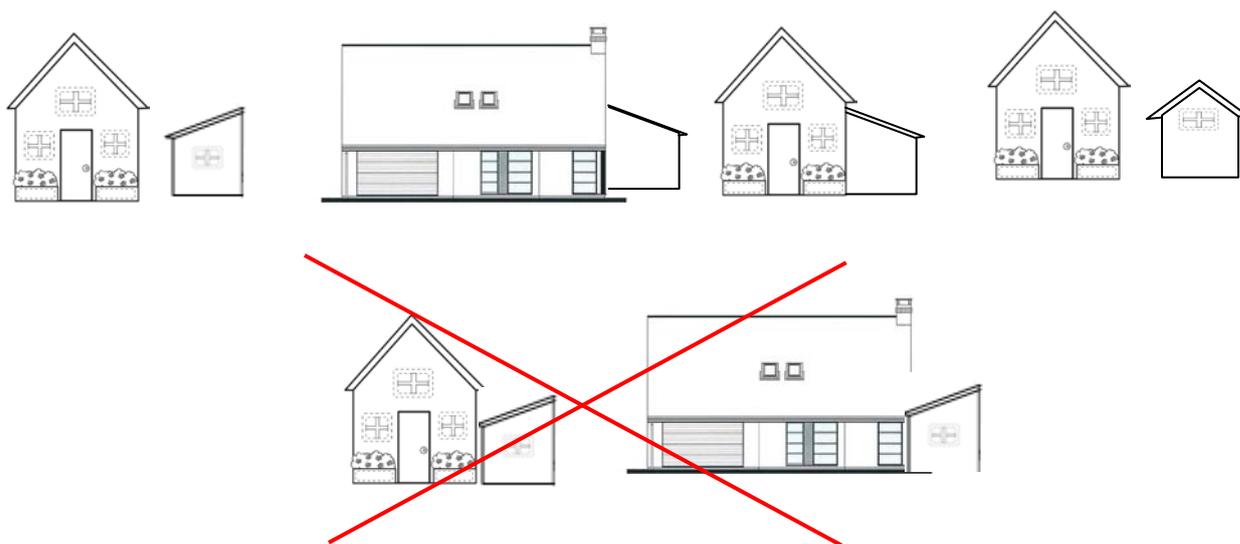
Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

Les couvertures translucides ou transparentes ne sont uniquement autorisées que pour les vérandas. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage et aux baies vitrées.

### c. *Forme des annexes*

Les toitures des annexes accolées au pignon du bâtiment principal ou à un mur existant doivent respecter les prescriptions du schéma ci-dessous :



Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage et aux baies vitrées.

## 2. Les façades

- Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et de ton pastel tels que la pierre, le bois, le sable...
- Les couvertures des constructions seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun). Le ton ardoise n'est autorisé que pour les bâtiments qui en étaient précédemment couverts ou pour les extensions de ces bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures-terrasses ni pour les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement (beige, couleur terre cuite, vert)
- Les équipements techniques tels que les pompes à chaleurs seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les volets roulants, des constructions à usage d'habitation, visibles depuis le domaine public ne sont autorisés qu'à condition de maintenir les volets extérieurs s'ils sont existants. De plus, le caisson devra soit être installé dans le volume construit soit dans le même plan de la façade.
- Les abris de jardins devront être réalisés soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction, soit utiliser des matériaux de ton bois naturel ou peint

### *Sont interdits :*

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses ou agglomérées, parpaings...tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques, sont interdits.

## 3. Les clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- En limite séparative leur hauteur est limitée à 2 mètres,
- En limite de voie, la hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1.50 mètre et sera composée soit :
  - D'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile,
  - D'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peint de couleur sombre dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant environ un tiers de la hauteur totale de la clôture,

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage,
- Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver,
- Les murs existants en pierres sèches devront être conservés,
- Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité,

## 4. Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction,

- Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les composteurs doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les paraboles ne devront pas être visibles depuis le domaine public, ou alors leur couleur devra être adaptée à l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

*Les dispositions de l'article UA 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

#### **ARTICLE UA 12 : PLACE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

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

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en longueur et en types d'essences.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- Les plantations et les haies doivent être constituées de végétaux d'essences locales.

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine essentiellement résidentielle composée de constructions individuelles dans laquelle peuvent s'implanter des équipements publics ou sportifs, mais également certaines activités économiques, de commerces, de services, et d'artisanat.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers...).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La zone comprend également des secteurs UB1, UB2 et UB3 soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone comprend un secteur UB*i*. L'indice « i » indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Besbre.

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les exploitations agricoles
- Les constructions industrielles
- Les carrières
- Les mobils-homes
- Les terrains de camping

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de la superficie du bâti initial, sous réserve que la reconstruction soit compatible avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique

#### **En secteur UB*i* :**

Tout projet devra être conforme avec le PPRi de la rivière Besbre, annexé au présent P.L.U.

### **ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

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

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites lorsque la voie dessert plus de 3 lots. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voirie doit présenter une largeur minimale 4 mètres pour l'accès. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum dès lors que la voirie permet de desservir plus d'une construction à usage d'habitation.

Les secteurs UB2 et UB3 devront voir la création de cheminements doux, dont le principe est affiché dans la pièce n°3 du PLU.

**En secteur UB2 :**

Les voies de liaisons douces devront être recouvertes d'un revêtement perméable (terre battue...)

**ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

**2. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

*a. Eaux usées*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes pour être raccordées au réseau collectif d'assainissement dès lors que le secteur sera raccordé.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

*b. Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est recommandé que soit installé un collecteur autonome, à la charge du propriétaire, afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales, tout en régulant le débit évacué de la propriété.

**3. Électricité**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les lignes électriques du réseau public doivent être installées en souterrain, excepté pour des raisons techniques. Si le réseau électrique mis en place sur le domaine public est de type aérien, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

## ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.

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

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 6 mètres **maximum** par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

*Les dispositions de l'article UB 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

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

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum équivalant à la moitié de la hauteur du bâtiment au faîtage (mesurée à partir de la côte naturelle du sol) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes, sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

*Les dispositions de l'article UB 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

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

Non réglementé

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder une hauteur maximum de 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension du bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

*Les dispositions de l'article UB 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions favorisant les économies d'énergie, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

### 1. Toitures et ouvertures

#### a. Forme des constructions à usage d'activités

Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau et d'acrotères ou réalisée sous forme de terrasse elle doit avoir une pente minimale de 15°.

Les toitures-terrasses et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie.

#### b. Forme des constructions à usage d'habitation et d'annexes

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les habitations doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente devra être comprise entre 35° et 45°.

Les toitures "terrasses" et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation, les vérandas et les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) accolés à la construction principale ou à mur préexistant. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures, mais la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'inclinaison du toit du bâtiment principal.

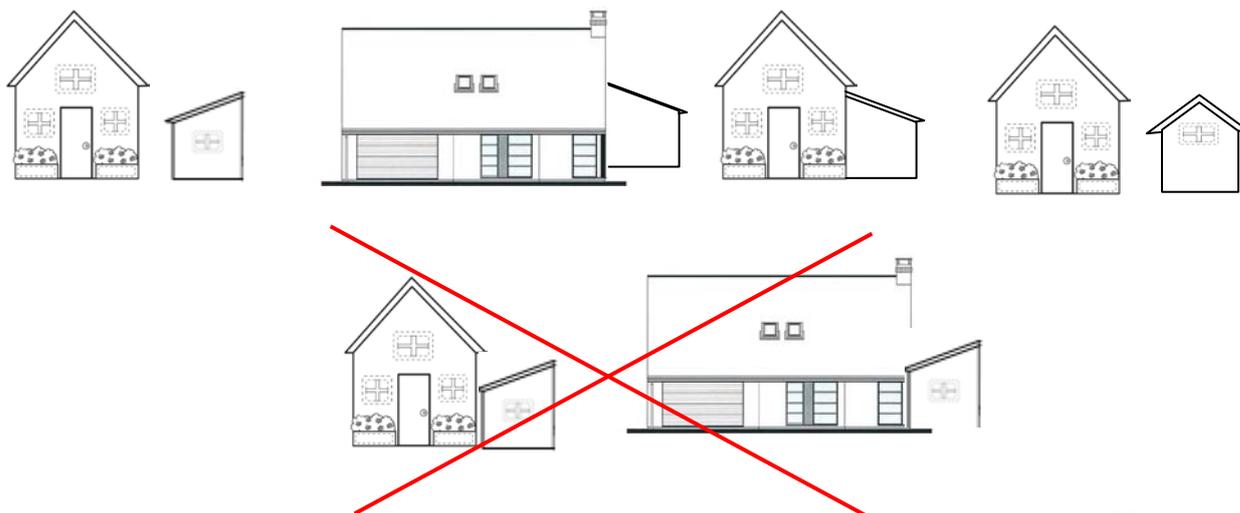
Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

Les couvertures translucides ou transparentes sont uniquement autorisées pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage et aux baies vitrées.

#### c. Forme des annexes

Les toitures des annexes accolées au pignon du bâtiment principal ou à un mur existant doivent respecter les prescriptions du schéma ci-dessous :



- Les châssis de toits seront plus hauts que larges et encastrés dans le plan des versants.
- Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

## 2. Les façades

- Les couvertures des constructions seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun) ou de ton ardoise.
- Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et de ton pastel tels que la pierre, le bois, le sable... Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures-terrasses ni pour les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement (beige, couleur terre cuite, vert).
- Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les abris de jardins devront être réalisés soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction, soit utiliser des matériaux de ton bois naturel ou peint

### *Sont interdits :*

- Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques, sont interdits.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses ou agglomérées, parpaings... tant pour les façades que pour les murs de clôture.

## 3. Les clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public.

Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- En limite séparative leur hauteur est limitée à 2 mètres,
- En limite de voie, la hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1.50 mètre et sera composée soit :
  - D'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile,
  - D'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peint de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture,
  - D'un grillage de couleur sombre doublée d'une haie vive.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.
- Les murs existants en pierres sèches devront être conservés.
- Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### 4. Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.
- Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les compostières doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les paraboles ne devront pas être visibles depuis le domaine public, ou bien leur couleur devra être adaptée à l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

#### 5. Les Haies

Les haies identifiées au titre de la loi paysage (L. 123-1-5 alinéa 7) devront être préservées en état, ou bien restaurées si elles ont été dégradées.

*Les dispositions de l'article UB 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

### ARTICLE UB 12 : PLACE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement minimum par logement individuel. Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État. Des dispositions particulières pourront être prises si la présence d'un parking est avérée dans un rayon de 50 mètres autour de la construction.

Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront deux places de stationnement maximum à laquelle s'ajoutera une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux activités et commerces implantés sur un site, dont les caractéristiques (taille et forme du terrain...) ne sont pas suffisantes pour réaliser cet aménagement. Des dispositions particulières pourront être prises si la présence d'un parking est avérée dans un rayon de 50 mètres autour de la construction.

### ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en longueur et en types d'essences,
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure,
- Les plantations et les haies doivent être constituées de végétaux d'essences locales.

#### En secteurs UB1, UB2 et UB3:

- La végétation accompagnant les liaisons douces devra se composer d'espèces arbustives (troène, cornouille...),
- Les haies présentes devront être conservées ou replantées avec des 3 essences locales, si elles se trouvent en mauvais état ou si elles ont été détériorées,
- Des noues paysagères pourront également être constituées entre la voirie et le chemin de liaison douce,
- Les arbres de taille intermédiaire (érable champêtre, noisetier) sont recommandés pour la végétalisation du site,
- Des placettes devront être créées dans les différents secteurs, comme sur les schémas de la pièce n°3 du PLU

#### En secteur UB1 :

La zone identifiée comme "espace vert aménagé en continuité avec le boisement au nord" affichée dans l'OAP (secteur UB2 de la pièce n°3 du PLU) devra être végétalisée.

**En secteur UB3 :**

Le boisement identifié comme "zone à conserver en espace vert" affiché dans l'OAP (secteur UB3 pièce n°3 du PLU) devra être conservé.

**ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

### ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions d'hébergement hôtelier
- Les exploitations agricoles ou forestières

### ARTICLE UE 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de la superficie du bâti initial, sous réserve que la reconstruction soit compatible avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique

### ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques,
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit,
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage),
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation,
- La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de tous aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme,
- L'accès de toute construction ou installation doit être aménagé afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès,
- Le nombre d'accès sur une voie publique sera limité au minimum nécessaire dans l'intérêt de la sécurité,
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 8 m et de chaussée de 6 m.

## ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

### 2. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra être conforme à la loi sur l'eau et les arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors que le secteur sera raccordé.

Les eaux résiduelles des activités devront être traitées, selon le règlement qui les concerne, avant d'être rejetées dans le réseau public.

#### a. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents, en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### b. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est recommandé que soit installé un collecteur autonome, à la charge du propriétaire, afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales, tout en régulant le débit évacué de la propriété.

### 3. Électricité

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

## ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

*Les dispositions de l'article UE 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

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

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative avec un recul minimum équivalant à la moitié de la hauteur du bâtiment au faitage (mesurée à partir de la côte naturelle du sol) sans pouvoir être inférieur à 5 mètres minimum.

Toutefois, des dispositions particulières pourront être prises si le constructeur prouve qu'il a pris des mesures favorisant la lutte contre l'incendie, notamment la propagation du feu (murs coupe-feu, désenfumage, enclousement des escaliers...).

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

*Les dispositions de l'article UE 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

#### **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non règlementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder plus de 60% de la superficie de la propriété.

*Les dispositions de l'article UE 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

*Les dispositions de l'article UE10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

#### **ARTICLE UE 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs (bleu vif, rouge vif...), le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

- 1. Les toitures**
  - Les toitures-terrasses sont autorisées si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou pour les constructions à usage spécial, tel que réservoirs, silos...,
  - Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont admis.
- 2. Les façades**
  - En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
  - Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction,
  - Les murs des constructions doivent être recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, bois...)

*Sont interdits:*

- Les parements extérieurs blanc pur ou de couleur ne s'accordant pas avec l'environnement proche,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées, parpaings...
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que les fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

- 3. Les clôtures en bordure des voies publiques**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées:
  - Soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé,
  - Soit d'un grillage de couleur foncée.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum.

- 4. Les locaux et équipements techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel.
- Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal.  
Dans le cas contraire, ils doivent prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

- 5. Aires de stockage**

- Elles sont interdites dans la marge d'isolement défini par l'article UE 6.
- Elles sont implantées de manière à ce que les matériaux stockés soient positionnés en partie arrière du terrain.

- 6. Dispositions diverses et clauses particulières**

- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture,
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devantures du même type.

## **ARTICLE UE 12 : PLACE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et

correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.

- 1. Constructions à usage de bureaux, publics ou privés**
  - Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement,
  - Il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40m<sup>2</sup> dans une même construction.
- 2. Constructions à usage industriel et artisanal**
  - Il sera créé une place de stationnement maximum par emploi,
  - Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

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

- Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives,
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublée ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas,
- Les espaces libres compris entre l'alignement et les bâtiments seront aménagés en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle non construite,
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté,
- Les aménagements paysagers doivent prendre en compte le caractère spécifique du site dans lequel ils s'insèrent.

### **ARTICLE UE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

***TITRE 3 :***  
***DISPOSITIONS***  
***APPLICABLES***  
***AUX ZONES A***  
***URBANISER***

## Chapitre 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future réservée aux activités industrielles, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La zone peut être ouverte à l'urbanisation dès lors que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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

#### ARTICLE 1AUE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions d'hébergement hôtelier
- Les exploitations agricoles ou forestières

#### ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de la superficie du bâti initial, sous réserve que la reconstruction soit compatible avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique

#### ARTICLE 1AUE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques,
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit,
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage),
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation,
- La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de tous aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme,
- L'accès de toute construction ou installation doit être aménagé afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès,
- Le nombre d'accès sur une voie publique sera limité au minimum nécessaire dans l'intérêt de la sécurité,
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,

- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 10 m et de chaussée de 8 m.

## ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les eaux résiduelles des activités devront être traitées, selon le règlement qui les concerne, avant d'être rejetées dans le réseau public.

### 2. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra être conforme à la loi sur l'eau et les arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors que le secteur sera raccordé.

#### a. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents, en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### b. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est recommandé que soit installé un collecteur autonome, à la charge du propriétaire, afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales, tout en régulant le débit évacué de la propriété.

### 3. Électricité

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

## **ARTICLE 1AUE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

*Les dispositions de l'article 1AUE 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## **ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative avec un recul minimum équivalant à la moitié de la hauteur du bâtiment au faitage (mesurée à partir de la côte naturelle du sol) sans pouvoir être inférieur à 5 mètres minimum.

Toutefois, des dispositions particulières pourront être prises si le constructeur prouve qu'il a pris des mesures favorisant la lutte contre l'incendie, notamment la propagation du feu (murs coupe-feu, désenfumage, enclousement des escaliers...).

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

*Les dispositions de l'article 1AUE 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## **ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder plus de 60% de la superficie de la propriété.

*Les dispositions de l'article 1AUE 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## **ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

*Les dispositions de l'article 1AUE10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 1. Les toitures

- Les toitures doivent respecter les tons orangés à bruns. En revanche, les toitures-terrasses sont autorisées si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos...
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont admis.

### 2. Les façades

- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions doivent être recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, bois...).

#### *Sont interdits:*

- Les parements extérieurs blanc pur, de couleur violente ou discordante,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées, parpaings...,
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que les fausses briques, les fausses pierres, les faux pans de bois...
- Les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

### 3. Les clôtures en bordure des voies publiques

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées:
  - o Soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé,
  - o Soit d'un grillage de couleur foncée.

### 4. Les locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel,
- Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal,
- Dans le cas contraire, ils doivent prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### 5. Aires de stockage

Elles sont interdites dans la marge d'isolement défini par l'article UE 6.

- Elles sont implantées de manière à éviter que les matériaux stockés soient visibles de la voie publique et positionnées en partie arrière du terrain.

### 6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devantures du même type.

## **ARTICLE 1AUE 12 : PLACE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.

- 1. Constructions à usage de bureaux, publics ou privés**
  - Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement,
  - Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40m<sup>2</sup> dans une même construction.
- 2. Constructions à usage industriel et artisanal**
  - Il sera créé une place de stationnement maximum par emploi,
  - Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

## **ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives,
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublée ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas,
- Les espaces libres compris entre l'alignement et les bâtiments seront aménagés en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle non construite,
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté,
- Les aménagements paysagers doivent prendre en compte le caractère spécifique du site dans lequel ils s'insèrent (proximité du serein).

## **ARTICLE 1AUE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

***TITRE 4 :***  
***DISPOSITIONS***  
***APPLICABLES***  
***À LA ZONE AGRICOLE***

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Ce zonage permet le maintien et la protection de l'activité agricole sur le territoire communal.

La **zone A** comprend :

- Un secteur **Ah** : constructions d'habitations non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, mais englobées dans l'espace agricole.
- Un secteur **Ap** : agricole protégé, à préserver de toute urbanisation en raison de son potentiel agronomique, écologique et paysager.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

- Les constructions d'hébergement hôtelier
- Les constructions de bureaux
- Les constructions à usage d'habitation non liées ou non nécessaires à une exploitation agricole ou à une diversification de l'activité agricole

**En secteur Ap :**

Toutes les constructions sont interdites.

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

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole et/ou nécessaire à une diversification de l'activité agricole
- Les constructions commerciales lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole
- Les constructions d'artisanat lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole
- Les entrepôts lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole

**En secteurs Ah :**

- L'aménagement, la réfection, et les extensions mesurées des constructions existantes réalisées en contiguïté de bâtiments existants, sous réserve de ne pas altérer le caractère agricole de la zone,
- Les annexes non accolées (piscines, garage, abris de jardins, abris à bois...) sous réserve de ne pas altérer le caractère agricole de la zone.

## ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

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

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **2. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### **a. Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra en règle générale faire en sorte de respecter la réglementation en vigueur issue de la loi sur l'eau.

## **ARTICLE A5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Toutes les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

*Les dispositions de l'article A6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative avec un recul minimum équivalant à la moitié de la hauteur du bâtiment au faitage (mesurée à partir de la côte naturelle du sol) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres minimum.

*Les dispositions de l'article A7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En secteur Ah :**

L'extension des constructions existantes et de nouvelles annexes : 50m<sup>2</sup> maximum de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder une hauteur maximum de 9 mètres au faîtage (R+1+Comble).

Pour les constructions à vocation agricole, la hauteur est limitée à 12 mètres au point le plus haut. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension du bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte au paysage environnant.

La hauteur au faîtage des constructions annexes indépendantes non liée à l'activité agricole (garages, remises...) ne doit pas excéder 4 mètres.

*Les dispositions de l'article A10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

**ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

**1. Toitures et couvertures***a. Pour les bâtiments à usage d'habitation*

- Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente devra être comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires...).
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, les vérandas et les bâtiments annexes s'ils sont contigus à un bâtiment préexistant ou à un mur préexistant.
- Les ouvertures des constructions devront être plus hautes que larges sauf pour les portes de garage et les baies vitrées.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est uniquement autorisée pour les toitures et fenêtres des vérandas et piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
- La couleur dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, le sable...
- Les couvertures des constructions seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun) ou de ton ardoise,
- Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines,
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement,

*Sont interdits :*

- Les couleurs vives,
- Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires.

*b. Pour les bâtiments à usage agricole*

- Les toitures des bâtiments d'activités seront à deux pans minimum sauf constructions spéciales (silo, tunnel pour abriter les animaux ou le matériel...) et seront de ton sombre : ocre-rouge, brun, bleu-gris, vert...,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des bardages seront dans les tons vert foncé, brun ou beige.

## 2. Les façades

### a. Pour les constructions à usage d'habitation

- Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses ou agglomérées, parpaings... est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- Les abris de jardins devront être réalisés soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction soit utilisés dans des matériaux de ton bois naturel ou peint.
- Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

### b. Pour les constructions à usage agricole

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage d'aspect bois ou tuiles),

#### Sont interdits :

- Les couleurs vives,
- Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires.

## 3. Les clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### a. Pour les maisons d'habitations :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. Elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Il est recommandé qu'elles soient constituées de haies vives et éventuellement doublées d'un grillage.

### b. Pour les clôtures à usage agricole :

- Non réglementé.

## 4. Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.
- Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les composteurs doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les paraboles devront ne pas être visibles depuis le domaine public, ou leur couleur devra être adaptée à l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

## 5. Les haies

Les haies identifiées au titre de la loi paysage (L. 123-1-5 alinéa 7) devront être préservées en état, ou bien restaurées si elles ont été dégradées.

## ARTICLE A 12 : PLACE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublée

- ou non d'un grillage,
- Les haies vives seront constituées d'essences locales.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir, dès que le réseau sera présent, se raccorder à la fibre optique.

***TITRE 5 :  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES  
NATURELLES***

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **N** définit l'ensemble des espaces naturels et forestiers présents sur l'ensemble de la commune, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique) ou soit de son caractère d'espace naturel. Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construites, dans laquelle la construction est limitée voire interdite ou soumises à des conditions spéciales

La **zone N** comprend :

- Un secteur **Nh** : constructions d'habitations non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, mais présentes dans l'espace naturel.
- Un secteur **NL** : à vocation de loisirs. Ce sont des constructions qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou naturelle, mais qui sont déjà présentes ; y sont uniquement autorisés l'hébergement touristique, les activités de loisirs et sportives.
- Un secteur **NLi**. L'indice « i » indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Besbre.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions d'hébergement hôtelier
- Les constructions de bureaux
- Les constructions commerciales
- Les constructions artisanales
- Les entrepôts
- Les exploitations agricoles
- Les carrières
- Les mobils-homes
- Les terrains de camping
- En secteurs Nh et NLi, les installations de plein air, de loisir et de camping

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.**

### **En secteur Ni :**

Tout projet devra être conforme avec le PPRi de la rivière Besbre, annexé au présent P.L.U.

### **En secteurs Nh :**

- L'aménagement, la réfection, et les extensions mesurées des constructions existantes réalisées en contiguïté de bâtiments existants, sous condition de ne pas altérer le caractère paysager et naturel de la zone,
- Les annexes non accolées (piscines, garage, abris de jardins, abris à bois... sous condition de ne pas altérer le caractère paysager et naturel de la zone.

### **En secteur NL :**

- La rénovation, la réhabilitation, les extensions mesurées ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition de ne pas altérer le caractère paysager et naturel de la zone
- La construction d'équipements publics d'intérêt général pour la mise en valeur du site, équipements qui ne sauraient être édifiés en zone d'habitation,
- Les constructions ou installations légères (sauf mobils-homes qui sont interdits) ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public liés aux activités sportives, de plein air,

de loisirs ou de découverte, notamment les panneaux d'information, les abris à vélos, les kiosques d'information, les implantations d'équipements pour l'accueil des handicapés moteur (plateformes élévatrices...)

**En secteur NLi :**

- La rénovation, la réhabilitation, les extensions mesurées ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition de ne pas altérer le caractère paysager et naturel de la zone
- La construction d'équipements publics d'intérêt général pour la mise en valeur du site, équipements qui ne sauraient être édifiés en zone d'habitation,
- La démolition de bâtiments vétustes, en vue de créer des espaces nécessaires à l'accueil du public, à la mise en valeur et à la découverte des espaces naturels.

Tout projet devra être conforme avec le PPRi de la rivière Besbre, annexé au présent P.L.U.

**ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

**2. Assainissement**

**a. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.  
En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdit.

**b. Eaux pluviales :**

- Toute construction devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Des solutions alternatives de gestion (rétention, récupération, infiltration...) des eaux pluviales peuvent être autorisées par le service gestionnaire sous réserve de leur conformité des textes en vigueur. Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et ses conséquences sur le ruissellement des eaux de pluie, les surfaces non bâties ne seront pas revêtues de matériaux imperméables. Seront proscrites les surfaces entièrement revêtues de bitume, pavages étanches, dalles-ciments...
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les bassins de rétention à ciel ouvert ne devront pas avoir une profondeur supérieure à 1m en leur point le plus bas.

### 3. Électricité – Téléphone

- Pour toute construction, aménagement, installation ou modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines public et privé, devra être enterré. Les gestionnaires des différents réseaux devront être consultés lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux, et leurs prescriptions devront être respectées.

## ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

*Les dispositions de l'article N6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général*

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

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative avec un recul minimum équivalant à la moitié de la hauteur du bâtiment au faitage (mesurée à partir de la côte naturelle du sol) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

*Les dispositions de l'article N7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général*

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

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### En secteur Nh :

L'extension des constructions existantes et de nouvelles annexes : 50m<sup>2</sup> maximum de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du PLU.

### En secteur NLi :

L'extension des constructions existantes et de nouvelles annexes sont soumises au règlement du PPRi annexé au P.L.U.

*Les dispositions de l'article N 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder une hauteur maximum de 9 mètres au faîtage (R+1+Comble).

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension du bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

#### **Secteur Nh, NL et NLi :**

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante.

*Les dispositions de l'article N10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

#### **1. Toitures et ouvertures**

- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires...).
- Les couvertures des constructions seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun), le ton ardoise n'étant autorisé que pour les bâtiments qui en étaient précédemment couverts ou pour les extensions de ces bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures-terrasses ni pour les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques.
- Les couvertures translucides sont autorisées uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

#### **2. Les façades**

- Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local,
- La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, la terre cuite, le sable... ,
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement,
- Les abris de jardins devront être réalisés soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction, soit utiliser des matériaux de ton bois naturel ou peint,
- Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public,

#### *Sont interdits :*

- Les couleurs vives,
- Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires,
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses ou agglomérées, parpaings... tant pour les façades que pour les murs de clôture.

#### **3. Les clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé,
- Soit d'un grillage de couleur foncée.

#### 4. Divers

- Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les compostières doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les paraboles devront ne pas être visibles depuis le domaine public, ou leur couleur devra être adaptée à l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

#### 5. Les haies

Les haies identifiées au titre de la loi paysage (L. 123-1-5 alinéa 7) devront être conservées en état, ou bien restaurées si elles ont été dégradées.

*Les dispositions de l'article N 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

### **ARTICLE N 12 : PLACE DE STATIONNEMENT**

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

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublée ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x), leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celles-ci seront présentes sur le territoire (ex : fibre optique...).