



# PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

## REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :  
*Approbation le 6 Mars 2008*

Prescription de la révision : 16 Septembre 2014

**Arrêt du projet de PLU : 12 Décembre 2017**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 Décembre 2017*

Révisions et modifications :

- ....
- ....





## SOMMAIRE

Sommaire .....	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	10
Règlement de la zone UB .....	11
Règlement de la zone UC .....	20
Règlement des zones UE – UEc - UEz.....	29
Règlement de la zone UL.....	37
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	42
Règlement des zones 1AUb et 1AUc.....	43
Règlement de la zone 1AUe .....	43
Règlement de la zone 1AUI .....	43
Règlement de la zone 2AU .....	44
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	46
Règlement des zones A - Ap .....	47
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	59
Règlement des zones N – Nn - NI - Nt.....	60
TITRE 5 : ANNEXES .....	72
Liste des essences végétales recommandées .....	73
Définition des destinations et sous-destinations .....	75
GLOSSAIRE (tient compte de la fiche ministère, sauf gabarit car pas utilisé, limites séparatives) .....	79

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

**Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.**

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

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

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

## DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
  - Le Code de la santé Publique
  - Le Code Civil
  - Le Code de la construction et de l'habitation
  - Le Code de la Voirie Routière
  - Le Code Général des Collectivités Territoriales
  - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
  - Le Code Forestier
  - Le Code du Patrimoine
  - Le Code de l'Environnement
  - Le Code Minier
  - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
  - Les autres législations et réglementations en vigueur

- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

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

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

## DG 3 – ZONE INONDABLE

La commune est concernée par la zone inondable de la Loire. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation a été prescrit en date du 29 Juillet 2009 par le Préfet de la Loire, mais n'est pas encore opposable. Dans l'attente de l'approbation du PPRNPI, qui vaudra servitudes d'utilité publique, une étude de zone inondable a été réalisée par le bureau SOGREAH, reportée sur le plan de zonage.

**Il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique ainsi qu'à l'annexe relative à la zone inondable du PLU.**

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risque de la DDT de la Loire, sont délivrées en application des principes des circulaires du 24 Janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994) et du 24 Avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 Juillet 1996) ; qui doivent répondre aux objectifs suivants :

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

## DG 4 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### - Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (article R.151-18).

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

(article R.151-20)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone».

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

(articles– R.151-22 – R.151-23)

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

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

(articles - R.151.24 - R.151.25)

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.».

## DG 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :  
 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;  
 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

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

## DG 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut en disposer autrement, l'interdire ou le soumettre à des prescriptions spécifiques.

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

Selon l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Cette disposition n'est pas applicable en zone inondable d'aléa fort et doit respecter les dispositions applicables aux servitudes d'utilité publique.

## DG 8 –APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose».

Le règlement de la commune de Balbigny s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions d'une même opération et non à l'ensemble d'une opération.

*Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.*

## DG 9 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R.421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

Les dispositions du permis de démolir s'appliquent également à la zone urbaine centrale UB.

## DG 10 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

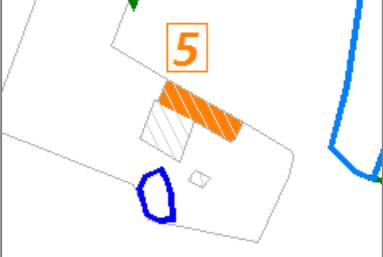
Conformément à l'article R.421-23 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

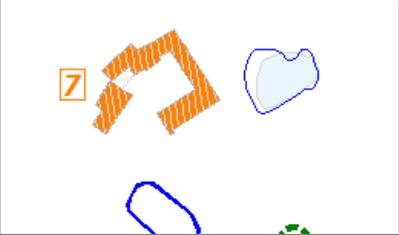
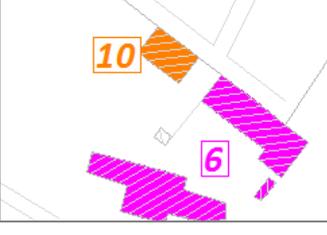
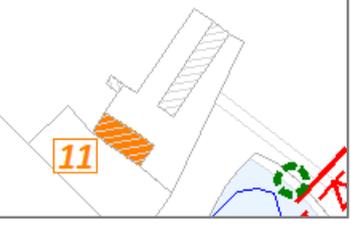
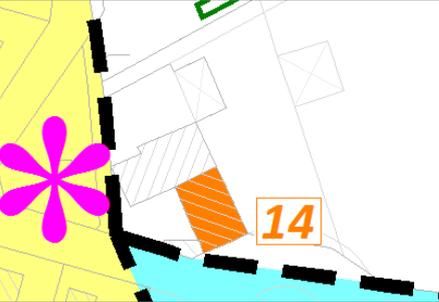
**Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.**

## DG 11 – PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES BATIS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments bâtis, espaces verts, parcs, alignements d'arbres, vergers, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions dans le règlement de chacune des zones concernées.

## DG 12 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Bâtiments pouvant changer de destination		
<p><b>1 – Moulin A Vent – Chemin du Moulin à Vent Parcelles n°ZI 23 et 57</b></p>  	<p><b>2 - La Ville Parcelle n°ZD 83 :</b></p>  	<p><b>3 - La Ville Parcelle n°ZC 93</b></p>  
<p><b>4- Les Chessieux Parcelle n°ZH 6</b></p>  	<p><b>5 - Chez Thimonier Parcelle n°ZK 34</b></p>  	<p><b>6 - Marigny Parcelle n°ZI 41</b></p>   

<p><b>7 - Chez Rivières Parcelle n°ZI 1</b></p>  	<p><b>8- Montagne Parcelle n°ZL 20</b></p>  	<p><b>9 - Montélimar Parcelle n°ZM 80</b></p>  
<p><b>10 - Le Mont Parcelle n°OC 2660</b></p>  	<p><b>11 - La Tour Parcelle n°OC 496</b></p>  	<p><b>12 - La Ronzière Parcelle n°ZN 5</b></p>  
<p><b>13 - La Rôtie Parcelle n°ZN 6</b></p>  	<p><b>14 - Route de Néronde – Aux Landes Parcelle n°OC 2707</b></p>  	

## DG 13 – NUANCIER DE COULEURS DES FAÇADES

Les couleurs des façades doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous (*les couleurs barrées sont bien évidemment interdites*) :



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (*couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs*). Sont de toute façon exclus le blanc pur et les couleurs brillantes.

## DG 14 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès :

**Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

#### Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, le programme prévoit un accès unique, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute opération d'aménagement d'ensemble réalise un dispositif piétonnier aux abords des voies publiques et ouvertes à la circulation automobile.

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

### Le long des routes départementales :

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

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

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

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

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

### Voirie :

Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

### Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, tout en répondant aux normes exigées en matière de sécurité notamment.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Voies en impasse : les voies en impasse doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent répondre aux exigences réglementaires en matière de sécurité publique.

En plus, en zone UC, ces voies en impasse, doivent :

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

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1° Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2° Assainissement des eaux usées :

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

Les caractéristiques des effluents des Installations Classées pour la protection de l'environnement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités au zonage d'assainissement des eaux usées présent dans les annexes sanitaires en annexe du PLU, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être

assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### 3° Gestion des eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultat, et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'infiltration des eaux pluviales sera recherchée à la parcelle dans la limite de la faisabilité technique ainsi que toute autre technique alternative de rétention à la source (toitures végétalisées, pavés drainants, cuves de récupération des eaux de pluie, noues,...).

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif pluvial.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 5l/s/ha.

Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

### Le long des routes départementales :

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

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

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.

- La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.

- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

### 4° Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain entre les constructions et le point de raccordement existant, excepté en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné. Dans ce cas, les réseaux aériens seront intégrés au mieux à la construction.

### 5° Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

### 6° Déchets

A l'occasion de toute construction nouvelle, une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères sera créée de façon adaptée à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif et s'inscrira dans un aménagement paysager.

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

---

## REGLEMENT DE LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine, correspondant à la zone agglomérée du centre-ville de Balbigny. Elle présente une mixité des fonctions propre aux centres villes et qu'il est nécessaire de maintenir.

La zone UB est concernée par :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans le secteur concerné, repéré sur le plan de zonage
- Un périmètre de zone inondable : se reporter à la disposition générale n°3 du présent règlement

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

#### 1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous destinations suivantes sont autorisées sous conditions :

- La sous-destination « Industrie » :
  - o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'activité soit compatible avec la proximité d'habitations.

- Pour les constructions nouvelles, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 150 m<sup>2</sup> et que l'activité soit compatible avec la proximité d'habitations.
- La sous-destination « entrepôt » :
  - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, leur extension à condition que l'activité soit compatible avec la proximité de l'habitat et sans engendrer d'impacts importants en terme de circulation sur l'espace public (manœuvre en dehors de l'espace public).
  - Pour les constructions nouvelles, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 150 m<sup>2</sup> et que l'activité soit compatible avec la proximité de l'habitat et sans engendrer d'impacts importants en terme de circulation sur l'espace public (manœuvre en dehors de l'espace public).

## 2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumises à conditions particulières :

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et matériaux disgracieux
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, excepté celles existantes qui ne peuvent faire l'objet d'une extension.

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

Dans le secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée, conformément à l'article L.151-10 du code de l'urbanisme ; il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation, (pièce n°3 du PLU).

## **ARTICLE UB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Sur les linéaires de préservation de la diversité commerciale, identifiés au titre de l'article L.151-16° sur le plan de zonage, le changement de destination en habitation des commerces et activités de services est interdit.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### 1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions (hors annexe et piscine) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en retrait de l'alignement, à condition que le retrait soit similaire (plus ou moins 1 m) à celui existant sur les parcelles mitoyennes.

Lorsqu'une construction principale est déjà implantée sur la parcelle, l'implantation des constructions nouvelles n'est pas réglementée.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue. Ces implantations différentes pourront être admises à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics peuvent s'implanter en retrait des voies.

Les règles fixées ne s'appliquent pas:

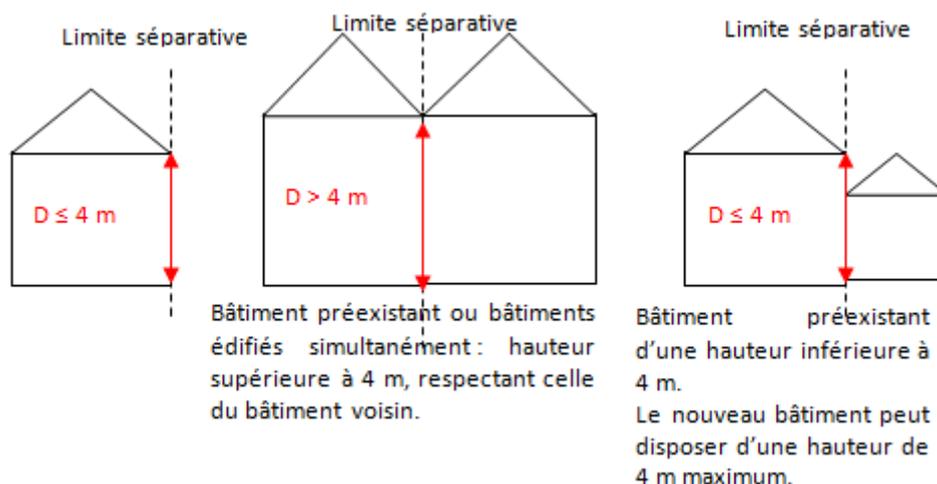
- aux débords de toiture
- aux constructions légères et de faible importance type auvent ne portant pas atteinte à la sécurité publique
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## 2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions principales implantées à l'alignement ou avec un retrait faible des voies et emprises publiques, doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. La distance par rapport aux autres limites séparatives ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions implantées avec un retrait conséquent de l'alignement des voies et emprises publiques (*autres constructions à l'arrière d'une construction principale implantée à proximité de la voie et constructions implantées à plus de 5 mètres de l'alignement*), les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, avec un retrait minimum de 3 m
- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait de minimum 2 m des limites séparatives.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératif technique :

- Les constructions ne respectant pas ces implantations peuvent s'aménager et s'étendre, à condition de respecter au mieux les règles définies ci-dessus, à savoir maintien de la distance existante ou implantation sur limite séparative selon les conditions définies.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas :

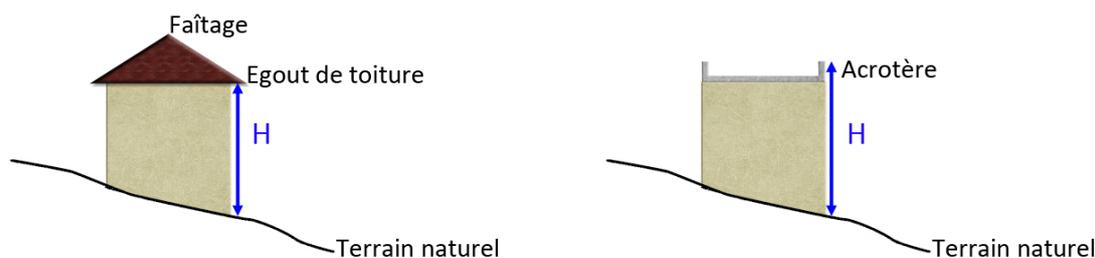
- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers)
- aux débords de toiture et aux débords couvrant une porte - type auvent
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## 3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

## 4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égoût de toit ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit.

Pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques, la règle générale pourra être modifiée pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

## ARTICLE UB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1° Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

#### Règles générales :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant : intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

#### Remblais :

La hauteur maximale du remblai par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1 m.

La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 20%, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

*Un terrain de moins de 20% de pente est considéré comme terrain plat.*

#### Volumes :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage devront être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

#### Couvertures :

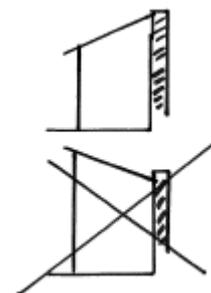
Les toitures devront être à 2 versants minimum dans le sens convexe et au pourcentage de pente compris entre 30% et 50%.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Elles sont également autorisées (*sans obligation de végétalisation*) uniquement en élément de liaison entre deux constructions, à condition que la surface de la toiture terrasse soit inférieure à celle des constructions reliées.

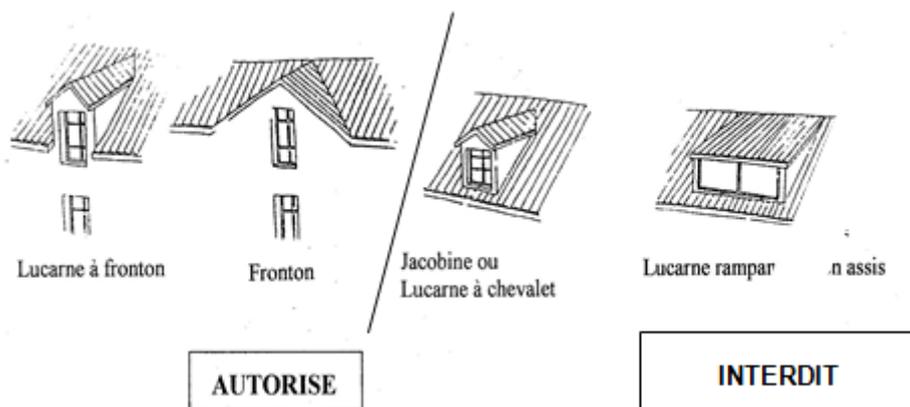
Les toitures d'une seule pente, au pourcentage de pente compris entre 30 % et 50 %, sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop pales, l'aspect panaché et le style provençal sont interdits.



Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine). Les frontons et lucarnes à frontons sont autorisés.



Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie :

- Pour les constructions existantes, le remplacement à l'identique de la couverture (en termes d'aspect et de couleurs) est autorisé.
- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, panneaux solaires ou photovoltaïques répondant à des exigences techniques différentes.

### Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale du présent règlement.

Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par les prescriptions énoncées ci-dessus (couvertures, murs et enduits) :

- Les vérandas
- Les pergolas
- Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines
- Les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

### Clôtures :

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics

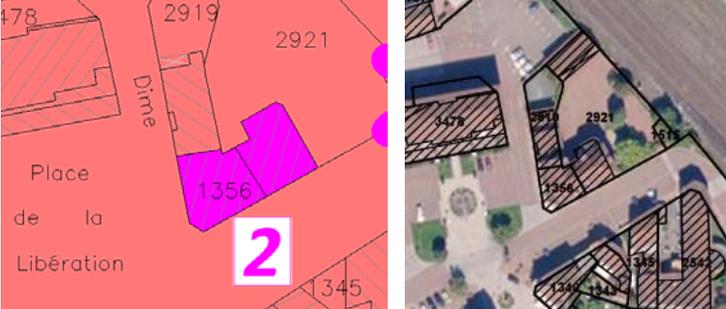
Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à l'ensemble des dispositions de cet article.

2° Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Centre-ville, Rue de l'Eglise, Parcelle n°OC 1360</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 

**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

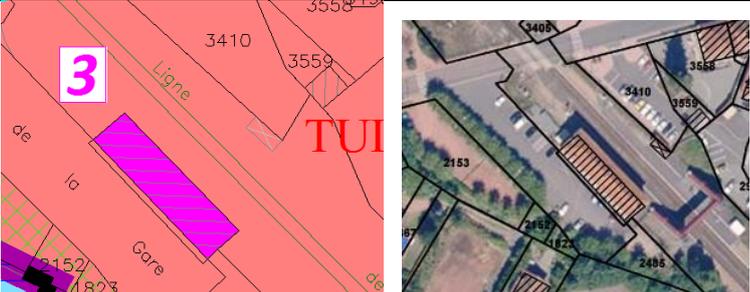
- Préservation et mise en valeur du bâtiment.
- Les pierres d'angle en pierres jaunes doivent rester apparentes.
- Les encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.
- Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si la taille et la forme du bâtiment respectent le rythme de la façade.

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Centre-ville, Place de la Libération, Parcelles n°OC 1356 et 2921</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 

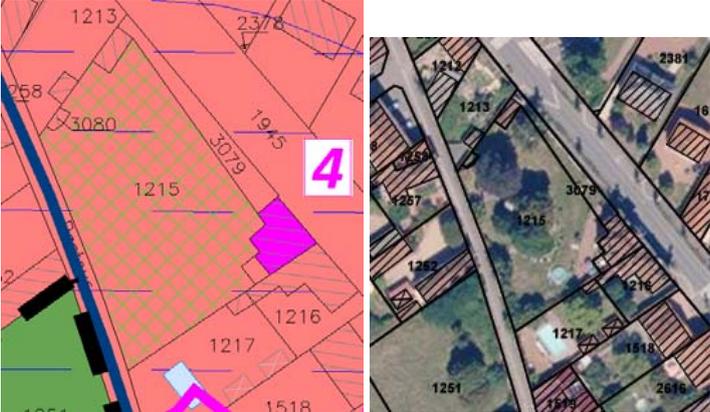
**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

- Préservation et mise en valeur du bâtiment.
- Les pierres d'angle doivent rester apparentes.

- Les encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.
- Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si la taille et la forme du bâtiment respectent le rythme de la façade.

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Centre-ville, Parc de la Gare, Parcelle n°OC 3409</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 

- CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**
- Préservation et mise en valeur du bâtiment.
  - Préservation des encadrements et des pierres d'angles, de couleur rappelant celle de la brique.
  - Conserver la volumétrie existante et les ouvertures plus hautes que larges.
  - Les extensions sont interdites.

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Centre-ville, Rue du 8 Mai 1945, Parcelle n°OC 1215</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 

- CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**
- Préservation et mise en valeur des bâtiments.
  - Les linteaux en brique seront préservés, de même que l'ensemble des éléments en brique visibles sur la façade.
  - Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si la taille et la forme du bâtiment respectent le rythme de la façade.
  - Préserver le parc attenant : seuls sont autorisés :
    - o L'extension du bâtiment principal
    - o Les annexes (hors piscine) liées à l'habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total au sein du parc préservé
    - o Une seule piscine au sein du parc préservé
    - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

**3° Performances énergétiques et environnementales (obligations ou majoration de constructibilité)**

Tous les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou d'être posés au sol.

**ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1° Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non réglementé.

2° Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales (voir liste en annexe).

3° Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

4° Caractéristiques des clôtures pour permettre des continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux :

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et aux zones agricoles et naturelles, les murs pleins sont proscrits. Les clôtures seront alors constituées soit d'un grillage, soit d'une haie d'essences locales et variées en majorité buissonnantes et arbustives, soit les deux.

5° Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Pour le parc identifié précédemment se reporter au tableau précédent, pour les autres éléments protégés :

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Concillon, Rues de Concillon et Henri Bernard, Parcelle n°OC 2072</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> 
<p><b>CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Préserver le parc : seuls sont autorisés :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'extension du bâtiment principal</li> </ul> </li> </ul>	

- o Les annexes (hors piscine) liées à l’habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d’emprise au sol au total au sein du parc préservé
- o Une seule piscine au sein du parc préservé
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d’intérêt collectif

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Centre-ville, Parc de la Gare, Parcelle n°OC 2153</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> 

**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

-Préserver le parc : seuls sont autorisés :

- o Les aires de jeux et de sports
- o Les aires de stationnement non imperméabilisées
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d’intérêt collectif

**ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être implanté de telle manière que le conducteur dispose d’une visibilité suffisante. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits. En cas de construction neuve ou d’opération de démolition-reconstruction à vocation d’habitation, il sera imposé la réalisation d’au moins une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>1</sup>.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales, DG 14.

<sup>1</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu’à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 51 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 101 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

## REGLEMENT DE LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine à vocation majoritairement résidentielle, mais accueillant également une certaine mixité de fonctions (équipements, activités économiques, de services,...). Elle se caractérise également par des constructions au volume très différent.

La zone UC est concernée par un périmètre de zone inondable : se reporter à la disposition générale n°3 du présent règlement.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UC 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement		
	Hébergement		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma	X	
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipement sportif	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Autres équipements recevant du public		
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

#### 1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « Commerces et activités de services » :

- Les sous-destinations « Artisanat et commerces de détails » et « Restauration » ne sont autorisées uniquement dans le cadre d'extension ou d'annexes d'une activité existante.
- La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » est autorisée dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous destinations suivantes sont autorisées sous conditions :

- La sous-destination « Industrie » :
  - o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'activité soit compatible avec la proximité d'habitations.
  - o Pour les constructions nouvelles, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 150 m<sup>2</sup> et que l'activité soit compatible avec la proximité d'habitations.
- La sous-destination « Entrepôt » :
  - o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, leur extension à condition que l'activité soit compatible avec la proximité de l'habitat et sans engendrer d'impacts importants en terme de circulation sur l'espace public (manœuvre en dehors de l'espace public).
  - o Pour les constructions nouvelles, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 150 m<sup>2</sup> et que l'activité soit compatible avec la proximité de l'habitat et sans engendrer d'impacts importants en terme de circulation sur l'espace public (manœuvre en dehors de l'espace public).

## 2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumises à conditions particulières :

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules et matériaux disgracieux
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, excepté celles existantes qui ne peuvent faire l'objet d'une extension.

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

### **ARTICLE UC 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **ARTICLE UC 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions principales (hors annexe et piscine) devront s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Si une construction annexe s'implante à l'alignement, la hauteur du bâtiment sur l'alignement est limitée à 3 m maximum.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue. Ces implantations différentes pourront être admises à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie.
- Aux ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Les règles fixées ne s'appliquent pas:

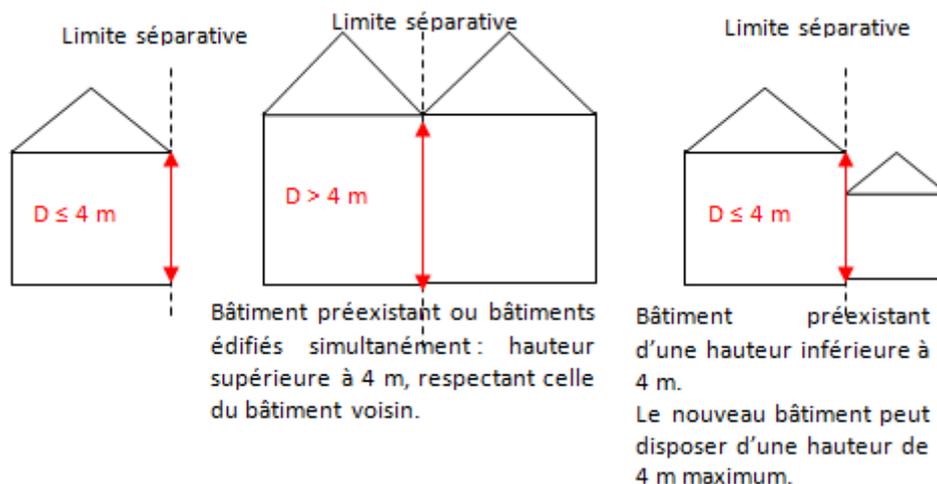
- aux débords de toiture
- aux constructions légères et de faible importance type auvent ne portant pas atteinte à la sécurité publique

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## 2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions, y compris les annexes (hors piscine) devront s'implanter :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres
- Soit en limite, avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les constructions ne respectant pas ces implantations peuvent s'aménager et s'étendre, à condition de respecter au mieux les règles définies ci-dessus, à savoir maintien de la distance existante ou implantation sur limite séparative selon les conditions définies.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers)
- aux débords de toiture et aux débords couvrant une porte - type auvent
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## 3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :

- Soit de manière accolée
- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions

## 4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



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

Pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques, la règle générale pourra être modifiée pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

#### 4° Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 35% de la superficie du tènement.

## **ARTICLE UC 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 1° Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

#### Règles générales :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant : intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

#### Remblais :

La hauteur maximale du remblai par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1 m.

La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 20%, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

*Un terrain de moins de 20% de pente est considéré comme terrain plat.*

#### Volumes :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage devront être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

#### Couvertures :

Les toitures devront être à 2 versants minimum dans le sens convexe et au pourcentage de pente compris entre 30% et 50%.

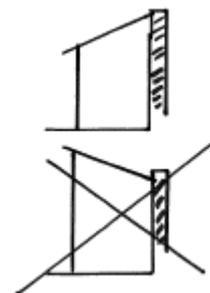
Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Elles sont également autorisées (*sans obligation de végétalisation*) uniquement en élément de liaison entre deux constructions, à condition que la surface de la toiture terrasse soit inférieure à celle des constructions reliées.

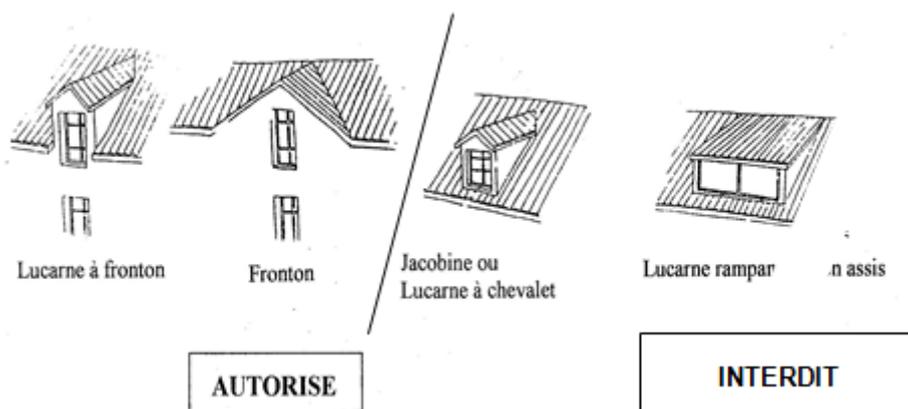
Les toitures d'une seule pente, au pourcentage de pente compris entre 30 % et 50 %, sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop pales, l'aspect panaché et le style provençal sont interdits.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine). Les frontons et lucarnes à frontons sont autorisés.





Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie :

- Pour les constructions existantes, le remplacement à l'identique de la couverture (en termes d'aspect et de couleurs) est autorisé.
- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, panneaux solaires ou photovoltaïques répondant à des exigences techniques différentes.

### Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale du présent règlement.

Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par les prescriptions énoncées ci-dessus (couvertures, murs et enduits) :

- Les vérandas
- Les pergolas
- Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines
- Les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

### Clôtures :

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics

Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à l'ensemble des dispositions de cet article.

2° Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Les Terres Noires, Chemins de Félines et de la Goutte Rouge, Parcelles n°OC 351, 352 et 353</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> 

**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

- Préservation et mise en valeur du bâtiment.
- Les encadrement en pierre et chaînage d'angle sont à conserver et doivent rester apparents.
- Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si la taille et la forme du bâtiment respectent le rythme de la façade visible depuis l'espace public.
- Préserver le parc attenant : seuls sont autorisés :
  - o L'extension du bâtiment principal
  - o Les annexes (hors piscine) liées à l'habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total au sein du parc préservé
  - o Une seule piscine au sein du parc préservé
  - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Tuinion, Parcelle n°A 854</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 

**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

- Préservation et mise en valeur du bâtiment.
- Les encadrement en pierre et chaînage d'angle sont à conserver et doivent rester apparents.
- Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si la taille et la forme du bâtiment respectent le rythme de la façade visible depuis l'espace public.

### 3° Performances énergétiques et environnementales (obligations ou majoration de constructibilité)

Tous les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou d'être posés au sol.

## **ARTICLE UC 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 1° Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les stationnements pour véhicules légers seront non imperméabilisés et paysagers.

### 2° Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales (voir liste en annexe).

### 3° Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

#### Secteurs de mare

Les prescriptions associées au « secteurs de mare » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le remblaiement ou l'imperméabilisation ;
- autoriser le curage en automne ;
- interdire le défrichage de la végétation arbustive et arborée des berges sauf pour l'accès des bêtes et le profilage des berges ;
- interdire la plantation de peupliers, d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo, laurier-cerise, laurier-sauce... ainsi que d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona... ;
- autoriser le défrichage des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- interdire l'empoisonnement ;
- interdire les traitements par des produits phytosanitaires autour de la mare ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

#### Secteurs de haie :

Les prescriptions associées au « secteurs de haie » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichage des haies ;
- autoriser leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées ;
- autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des haies ;
- autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- autoriser la réalisation d'accès aux terrains pour l'activité agricole.

#### Secteurs d'arbres isolés :

Les prescriptions associées au « secteurs d'arbre isolé » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichage des arbres isolés ;
- autoriser le remplacement d'arbres dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;

- autoriser pour le remplacement d'arbres que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

**4° Caractéristiques des clôtures pour permettre des continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux :**

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et aux zones agricoles et naturelles, les murs pleins sont proscrits. Les clôtures seront alors constituées soit d'un grillage, soit d'une haie d'essences locales et variées en majorité buissonnantes et arbustives, soit les deux.

**5° Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :**

Pour le parc identifié précédemment se reporter au tableau précédent, pour les autres éléments protégés :

Localisation/Identification	Qualification
 <p>La Tuilerie, RD 1082, Parcelles n°OC 1139, 1140, 1141, 1142, 1143</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> 

**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

- Préserver le parc: seuls sont autorisés :
  - o L'extension du bâtiment principal
  - o Les annexes (hors piscine) liées à l'habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total au sein du parc préservé
  - o Une seule piscine au sein du parc préservé
  - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Les Sicots, Parcelle n°OB 648</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> 

## CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER

-Préserver le parc: seuls sont autorisés :

- o Les aires de jeux et de sports
- o Les aires de stationnement non imperméabilisées
- o Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés en nombre équivalent
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UC 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être implanté de telle manière que le conducteur dispose d'une visibilité suffisante.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour la catégorie « logement », il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>2</sup>.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, DG 14.

<sup>2</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 81 à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 161 à 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

## REGLEMENT DES ZONES UE – UEc - UEz

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone à vocation économique.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- La sous-zone UE à vocation industrielle et artisanale
- La sous-zone UEc est à vocation commerciale
- La sous-zone UEz correspond au site ZAMRO faisant partie de la ZAIN.

La zone UE est concernée par un périmètre de zone inondable : se reporter à la disposition générale n°3 du présent règlement.

La zone UEz est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UE-UEc-UEz 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

**En zone UE :**

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières		
<b>Habitation</b>	Logement		X
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

**En zone UEc :**

**Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement		X
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail en zone UEc sauf zone de Valencieux		
	Artisanat et commerce de détail en zone UEc de la zone de Valencieux		X
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt		X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

**En zone UEz :**

**Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

## 1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

### **En zones UE et UEc :**

Pour la destination « Habitation », la sous-destination « logement » est autorisée dans le seul cadre de l'aménagement des logements existants.

### **En zone UEc :**

Pour la zone UEc de Valencieux, la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » de la destination « Commerce et activités de services » est autorisée uniquement par extension de la construction existante, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existant+extension).

La sous-destination « entrepôt » n'est autorisée qu'à condition d'être liée à une activité commerciale présente dans la zone.

## 2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumises à conditions particulières :

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

**En zone UEz,** les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

## **ARTICLE UE-UEc-UEz 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **ARTICLE UE-UEc-UEz 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue. Ces implantations différentes pourront être admises à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie.

- Aux ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Les règles fixées ne s'appliquent pas:

- aux débords de toiture
- aux constructions légères et de faible importance type auvent ne portant pas atteinte à la sécurité publique
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## 2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

### A l'intérieur des zones UE-UEc-UEz :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative, à condition :
  - o Soit que la hauteur sur limite n'excède pas 10 m
  - o Soit que la construction jouxte d'autres constructions à usage économique.
- Soit en retrait des limites, à une distance au moins égale à la demi-hauteur sans être inférieure à 5 m.

### En limite des zones UE-UEc-UEz :

Les constructions devront s'implanter en retrait de minimum de 5 m.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les constructions ne respectant pas ces implantations peuvent s'aménager et s'étendre, à condition de respecter au mieux les règles définies ci-dessus, à savoir maintien de la distance existante ou implantation sur limite séparative selon les conditions définies.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas :

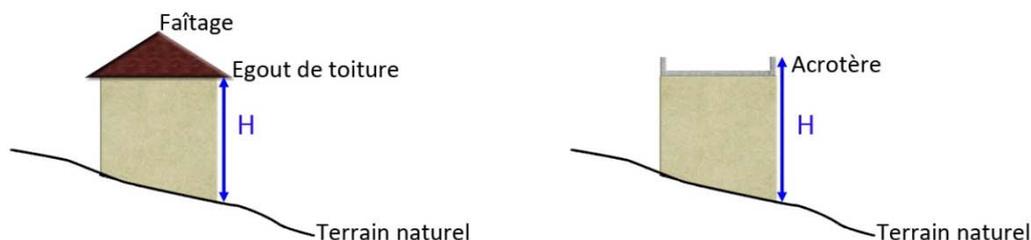
- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers)
- aux débords de toiture et aux débords couvrant une porte - type auvent
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## 3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

## 4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques, la règle ci-dessus pourra être modifiée pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UE-UEc-UEz 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## 1° Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

### Règles générales :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant : intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

### Mouvements de sol :

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

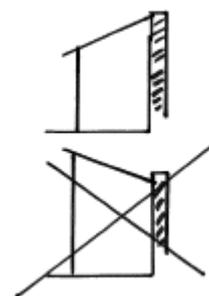
### Couvertures :

Les toitures à 2 versants minimum respecteront un pourcentage de pente compris entre 10 % et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées ou non), de même que toute autre forme de toiture (toiture en arrondis,...).

Les toitures d'une seule pente, au pourcentage de pente compris entre 10 % et 50 %, sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants adossée, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe dans la mesure où il est adossé, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, à un bâtiment existant
- Pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, quel que soit sa localisation.



L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit (excepté lié aux énergies renouvelables). Les textures de matériaux de toiture doivent rester mates.

Les couvertures doivent être dans les tons de rouge, gris ou végétalisés.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie :

- Pour les constructions existantes, le remplacement à l'identique de la couverture (en termes d'aspect et de couleurs) est autorisé.
- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, panneaux solaires ou photovoltaïques répondant à des exigences techniques différentes.

### Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale du présent règlement.

Les enduits de couleur vive, blanche respectant notamment un impératif commercial seront limités à 1/3 de la surface du bâtiment. Les enduits à gros relief ainsi que le ciment gris sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par les prescriptions énoncées ci-dessus (couvertures, murs et enduits) :

- Les vérandas
- Les pergolas
- Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines
- Les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

## Clôtures :

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

## Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics

Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à l'ensemble des dispositions de cet article.

## 2° Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Non réglementé.

## 3° Performances énergétiques et environnementales (obligations ou majoration de constructibilité)

Tous les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou d'être posés au sol.

## **ARTICLE UE-UEc-UEz 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 1° Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les stationnements pour véhicules légers seront non imperméabilisés et paysagers.

### 2° Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aires de stationnement seront plantées.

L'espace constitué depuis les limites séparatives extérieures des zones UE-UEc-UEz, sur une largeur minimale de 5 m, doit être aménagé de façon paysager et planté d'arbres ou d'arbustes, tout en autorisant le stationnement non imperméabilisé des véhicules légers.

### 3° Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

#### Secteurs de mare

Les prescriptions associées au « secteurs de mare » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le remblaiement ou l'imperméabilisation ;
- autoriser le curage en automne ;
- interdire le défrichement de la végétation arbustive et arborée des berges sauf pour l'accès des bêtes et le profilage des berges ;
- interdire la plantation de peupliers, d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo, laurier-cerise, laurier-sauce... ainsi que d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona... ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- interdire l'empoisonnement ;
- interdire les traitements par des produits phytosanitaires autour de la mare ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

### Secteurs de haie :

Les prescriptions associées au « secteurs de haie » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichement des haies ;
- autoriser leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées ;
- autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des haies ;
- autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- autoriser la réalisation d'accès aux terrains pour l'activité agricole.

### Secteurs d'arbres isolés :

Les prescriptions associées au « secteurs d'arbre isolé » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichement des arbres isolés ;
- autoriser le remplacement d'arbres dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser pour le remplacement d'arbres que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

### 4° Caractéristiques des clôtures pour permettre des continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux :

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et aux zones agricoles et naturelles, les murs pleins sont proscrits. Les clôtures seront alors constituées soit d'un grillage, soit d'une haie d'essences locales et variées en majorité buissonnantes et arbustives, soit les deux.

### 5° Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Non réglementé.

## **ARTICLE UE-UEc-UEz 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être implanté de telle manière que le conducteur dispose d'une visibilité suffisante.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions autorisées dans la zone. Les aires de stationnement doivent être suffisantes et aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, véhicules du personnel et des visiteurs,....

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, DG 14.

## REGLEMENT DE LA ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbaine à vocation d'équipements de services, sportifs, administratifs, touristiques,... Elle est concernée par un périmètre de zone inondable : se reporter à la disposition générale n°3 du présent règlement.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**ARTICLE UL 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION**

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipement sportif		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Non réglementé.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumises à conditions particulières :

Sont interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les dépôts de véhicules

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

## ARTICLE UL 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UL 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue. Ces implantations différentes pourront être admises à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie.
- Aux ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Les règles fixées ne s'appliquent pas:

- aux débords de toiture
- aux constructions légères et de faible importance type auvent ne portant pas atteinte à la sécurité publique
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

### 2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit sur limite séparative
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur sans être inférieure à 5 m minimum

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les constructions ne respectant pas ces implantations peuvent s'aménager et s'étendre, à condition de respecter au mieux les règles définies ci-dessus, à savoir maintien de la distance existante ou implantation sur limite séparative selon les conditions définies.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers)
- aux débords de toiture et aux débords couvrant une porte - type auvent
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

### 3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

### 4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égoût de toit ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques, la règle ci-dessus pourra être modifiée pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

## ARTICLE UL 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1° Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

#### Règles générales :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant : intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

#### Mouvements de sol :

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

#### Volumes :

Les lignes de faitage seront parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

#### Couvertures :

Les toitures à 2 versants minimum respecteront un pourcentage de pente compris entre 10 % et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées ou non), de même que toute autre forme de toiture (toiture en arrondis,...).

Les toitures d'une seule pente, au pourcentage de pente compris entre 10 % et 50 %, sont admises dans les cas suivants :

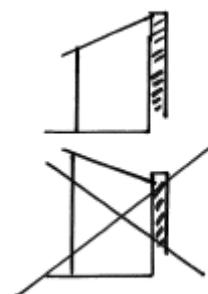
- Pour l'extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les couvertures doivent être dans les tons de rouge, gris ou végétalisés.

L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit (excepté lié aux énergies renouvelables). Les textures de matériaux de toiture doivent rester mates.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie :

- Pour les constructions existantes, le remplacement à l'identique de la couverture (en termes d'aspect et de couleurs) est autorisé.
- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, panneaux solaires ou photovoltaïques répondant à des exigences techniques différentes.



## Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale du présent règlement.

Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par les prescriptions énoncées ci-dessus (couvertures, murs et enduits) :

- Les vérandas
- Les pergolas
- Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines
- Les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

## Clôtures :

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

## Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics

Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à l'ensemble des dispositions de cet article.

## 2° Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Non réglementé.

## 3° Performances énergétiques et environnementales (obligations ou majoration de constructibilité)

Tous les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou d'être posés au sol.

## ARTICLE UL 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1° Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les stationnements pour véhicules légers seront non imperméabilisés et paysagers.

### 2° Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aires de stationnement seront plantées.

### 3° Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

#### Secteurs de haie :

Les prescriptions associées au « secteurs de haie » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichement des haies ;
- autoriser leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées ;
- autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des haies ;
- autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- autoriser la réalisation d'accès aux terrains pour l'activité agricole.

#### Secteurs d'arbres isolés :

Les prescriptions associées au « secteurs d'arbre isolé » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichement des arbres isolés ;
- autoriser le remplacement d'arbres dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser pour le remplacement d'arbres que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

### 4° Caractéristiques des clôtures pour permettre des continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux :

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et aux zones agricoles et naturelles, les murs pleins sont proscrits. Les clôtures seront alors constituées soit d'un grillage, soit d'une haie d'essences locales et variées en majorité buissonnantes et arbustives, soit les deux.

### 5° Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Non réglementé.

## ARTICLE UL 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être implanté de telle manière que le conducteur dispose d'une visibilité suffisante.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions autorisées dans la zone. Les aires de stationnement doivent être suffisantes et aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, véhicules du personnel et des visiteurs,....

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, DG 14.

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

---

## REGLEMENT DES ZONES 1AUB ET 1AUC

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone 1AU est une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation. Elle comprend :

- La zone 1AUB correspondant à une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat dense
- La zone 1AUC correspondant à une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat moins dense

Se reporter aux prescriptions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en pièce n°3 du dossier, au titre de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

## REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone 1AUE est une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation à vocation économique.

Se reporter aux prescriptions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en pièce n°3 du dossier, au titre de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

## REGLEMENT DE LA ZONE 1AUL

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone 1AUL est une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipements, de services, sportifs, administratifs, touristiques,....

Se reporter aux prescriptions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en pièce n°3 du dossier, au titre de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

## REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone à urbaniser non opérationnelle, qui devra faire l'objet d'une évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend :

- Une sous-zone 2AUb, à vocation d'habitation
- Une sous-zone 2AUe, à vocation économique

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**ARTICLE 2AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION**

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :  
Non réglementé.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumises à conditions particulières :  
Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping

- Les dépôts de véhicules et matériaux disgracieux
- Toute installation non compatible avec la vocation de la zone

Sont soumis à condition particulières :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

## **ARTICLE 2AU 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

### **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE 2AU 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 2.4 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE 2AU 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

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

---

## REGLEMENT DES ZONES A - AP

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole de bonne valeur agronomique et inconstructible (les Chambons).

Les zones A et Ap sont concernées par un périmètre de zone inondable : se reporter à la disposition générale n°3 du présent règlement.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE A-AP 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone A :

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles		
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement		X
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma	X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

**En zone Ap :**

**Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

**1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

**En zone A :**

Pour la destination « Commerce et activité de services », la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée à condition d'être considérée comme complémentaire à une exploitation agricole existante.

La sous-destination « Hébergement Hôtelier et touristique » est autorisée à condition d'être considérée comme complémentaire à une exploitation agricole existante et d'être réalisée dans le cadre de l'aménagement du bâti existant.

Pour la destination « Habitation », la sous-destination « logement » est autorisée :

- A condition d'être liée et nécessaire à une exploitation agricole existante, y compris dans le cadre d'annexe et piscine, mais limitée à une seule habitation d'une surface de plancher maximale de 130 m<sup>2</sup> par exploitation.
- Pour les habitations existantes, leur adaptation et réfection
- pour les habitations existantes non liées à une exploitation agricole et disposant d'une emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup> :
  - o Dans le cadre d'une extension limitée, et dans la limite de de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension)
  - o Dans le cadre de locaux accessoires tels que :
    - Les annexes liées à une habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total sur l'unité foncière
    - Une piscine à condition d'être liée à une habitation existante.

Les sous destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « habitation » sont autorisées dans le cadre du changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, et énumérées dans la disposition générale n°13 du présent règlement, à condition d'être réalisés dans le volume existant.

## En zones A et Ap :

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

## 2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumises à conditions particulières :

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non liées à une exploitation agricole
- Les dépôts de véhicules

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

## **ARTICLE A-AP 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

### SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE A-AP 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

1° Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, à l'intérieur des panneaux d'agglomération, ou le long des autres voies :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue. Ces implantations différentes pourront être admises à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie.
- Aux ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Le long des routes départementales, et en dehors des panneaux d'agglomération :

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'axe des routes départementales. Le retrait est de :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
1	RIG	25 m	20 m
10	RIG	25 m	20 m
56	RIL	15 m	15 m
56-1	RIL	15 m	15 m
56-2	RIL	15 m	15 m
1082	RGC et RIG	75 m si application de la loi Barnier 25 m si dérogation à la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier 20 m si dérogation à la loi Barnier

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

Les abris de jardin soumis à déclaration préalable, les piscines et les installations et ouvrages nécessaires aux services publics sont autorisés à condition de ne pas aggraver la sécurité et ne pas compromettre la stabilité et le fonctionnement de la route.

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

### Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont également possibles dans la marge de recul.

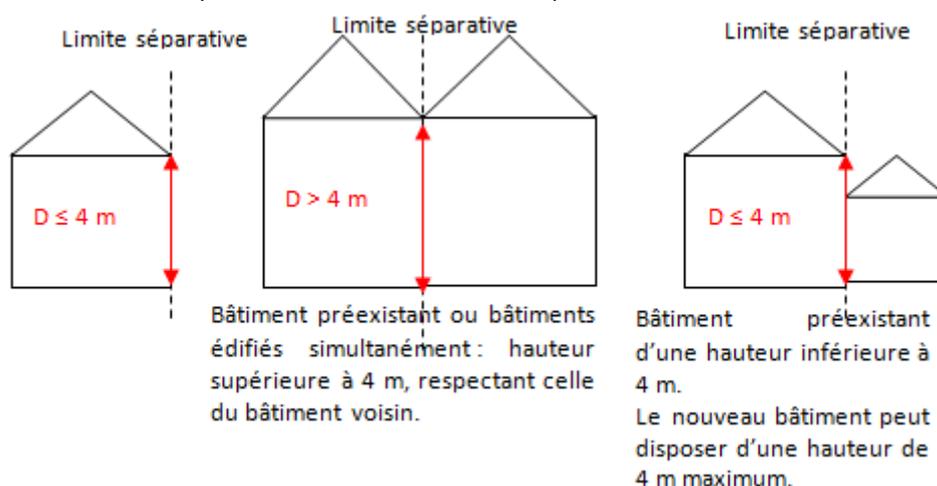
Les règles fixées ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture
- aux constructions légères et de faible importance type auvent ne portant pas atteinte à la sécurité publique
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

### 2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



- soit en retrait des limites, à une distance au moins égale à la demi-hauteur sans être inférieure à 5 m

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les constructions ne respectant pas ces implantations peuvent s'aménager et s'étendre, à condition de respecter au mieux les règles définies ci-dessus, à savoir maintien de la distance existante ou implantation sur limite séparative selon les conditions définies.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas :

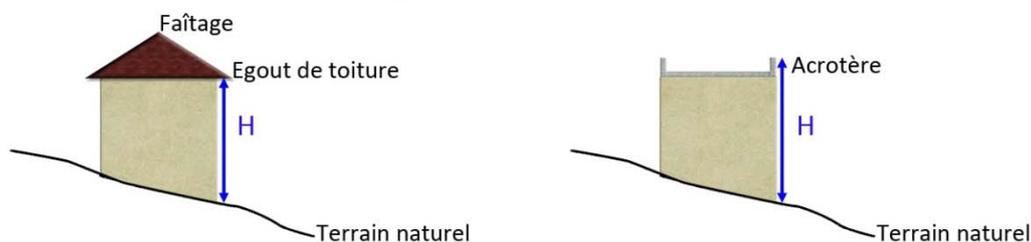
- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers)
- aux débords de toiture et aux débords couvrant une porte - type auvent
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

### 3° Implantation sur une même propriété :

La construction annexes et/ou piscine liée à la destination « logement » doit être implantée à une distance maximum de 20 mètres par rapport à un point de la construction à destination de logement.

### 4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximale est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit pour les constructions à destination de logement
- 4.5 m pour les annexes des constructions à destination de logement
- 15 m à l'égout du toit pour les autres destinations.

Pour des raisons d'harmonie, la règle générale pourra être modifiée pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE A-AP 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 1° Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

#### **Pour les logements :**

##### Règles générales :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant : intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

##### Remblais :

La hauteur maximale du remblai par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1 m.

La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 20%, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

*Un terrain de moins de 20% de pente est considéré comme terrain plat.*

## Volumes :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage devront être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

## Couvertures :

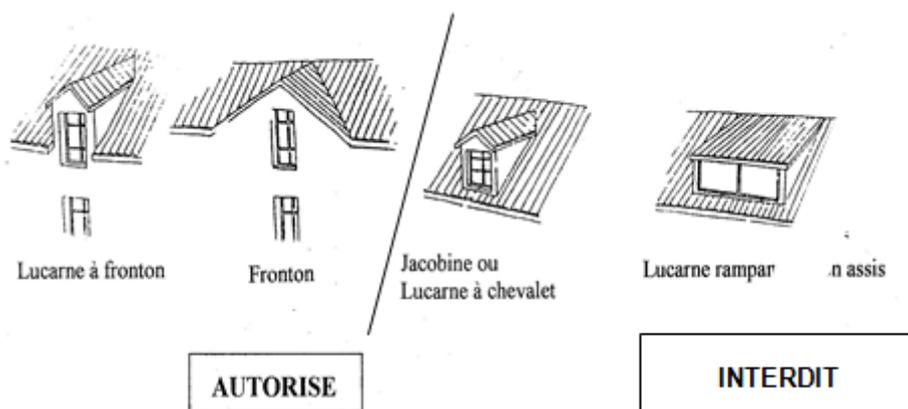
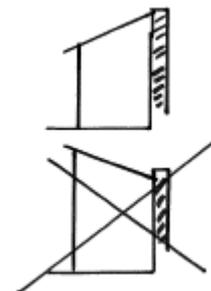
Les toitures devront être à 2 versants minimum dans le sens convexe et au pourcentage de pente compris entre 30% et 50%.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Elles sont également autorisées (*sans obligation de végétalisation*) uniquement en élément de liaison entre deux constructions, à condition que la surface de la toiture terrasse soit inférieure à celle des constructions reliées.

Les toitures d'une seule pente, au pourcentage de pente compris entre 30 % et 50 %, sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop pales, l'aspect panaché et le style provençal sont interdits. Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine). Les frontons et lucarnes à frontons sont autorisés.



Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie :

- Pour les constructions existantes, le remplacement à l'identique de la couverture (en termes d'aspect et de couleurs) est autorisé.
- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, panneaux solaires ou photovoltaïques répondant à des exigences techniques différentes.

## Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale du présent règlement.

Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par les prescriptions énoncées ci-dessus (couvertures, murs et enduits) :

- Les vérandas
- Les pergolas
- Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines

- Les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

## Clôtures :

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

## **Pour les bâtiments agricoles :**

### Règles générales:

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant : intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

### Mouvements de sol :

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

### Volumes :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage devront être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

### Couvertures :

Les toitures devront être à 2 versants minimum dans le sens convexe et au pourcentage de pente compris entre 10% et 50%.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des toitures terrasses végétalisées.

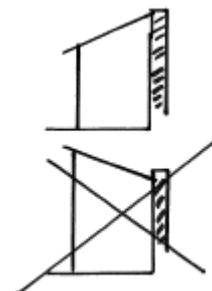
Les toitures d'une seule pente, au pourcentage de pente compris entre 10 % et 50 %, sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les couvertures doivent être dans les tons de rouge, gris ou végétalisés.

L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit (excepté lié aux énergies renouvelables). Les textures de matériaux de toiture doivent rester mates. Les matériaux translucides sont autorisés.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie :



- Pour les constructions existantes, le remplacement à l'identique de la couverture (en termes d'aspect et de couleurs) est autorisé.
- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, panneaux solaires ou photovoltaïques répondant à des exigences techniques différentes.

### Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent être de couleur sombre (marron, gris, vert kaki).

Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par les prescriptions énoncées ci-dessus (couvertures, murs et enduits) :

- Les vérandas
- Les pergolas
- Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines
- Les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

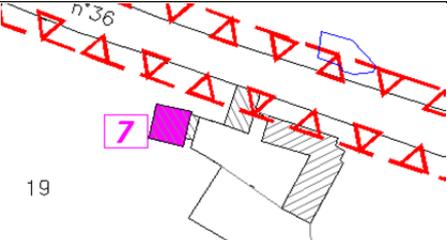
### Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :

Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à l'ensemble des dispositions de cet article.

### 3° Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Pour les éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19° du C.U., sur le plan de zonage :

- Restauration à l'identique et mise en valeur de l'élément identifié
- Evolution possible de la localisation des croix en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour, mais repositionnement au plus près de son emplacement originel et maintien de sa visibilité depuis le domaine public.

Localisation/Identification	Qualification
 <p>19</p>  <p>Pralery, Parcelle n°2C 19</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 
<p><b>CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation et mise en valeur du bâtiment.</li> </ul>	

- Les pierres d'angle doivent rester apparentes.
- Les encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.
- Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si la taille et la forme du bâtiment respectent le rythme de la façade.

Localisation/Identification	Qualification
 <p>La Garelle, Parcelle n°ZH 42</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 

**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

- Préservation et mise en valeur du bâtiment.
- Les pierres d'angle doivent rester apparentes.
- Les encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.
- Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si la taille et la forme du bâtiment respectent le rythme de la façade.

Localisation/Identification	Qualification
 <p>La Tour, Parcelles n°OC 481, 482, 3088</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 

**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

- Préservation et mise en valeur du bâtiment.
- Les pierres d'angle doivent rester apparentes.
- Les encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.
- Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si la taille et la forme du bâtiment respectent le rythme de la façade.

## 4° Performances énergétiques et environnementales (obligations ou majoration de constructibilité)

Tous les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit ou à la façade du bâtiment. Les unités de production solaire sont interdites sur les sols non stériles.

## **ARTICLE A-AP 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 1° Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les stationnements pour véhicules légers seront non imperméabilisés et paysagers.

### 2° Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales (voir liste en annexe).

### 3° Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

#### Secteurs de Loire

Les prescriptions associées au « secteurs de Loire » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement ;
- interdire le défrichement des boisements ;
- interdire les surfaces en coupe rase des boisements ;
- laisser les boisements évoluer de façon naturelle ;
- conserver différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- interdire le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;
- interdire la plantation d'espèces ornementales, d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., de laurier-cerise et de laurier-sauce ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

#### Secteurs de cours d'eau

Les prescriptions associées au « secteurs de cours d'eau » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement ;
- interdire le défrichement des boisements ;
- interdire les surfaces en coupe rase des boisements ;
- autoriser leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées ;
- interdire le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;
- interdire la plantation d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., de laurier-cerise et de laurier-sauce ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

## Secteurs de mare

Les prescriptions associées au « secteurs de mare » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le remblaiement ou l'imperméabilisation ;
- autoriser le curage en automne ;
- interdire le défrichement de la végétation arbustive et arborée des berges sauf pour l'accès des bêtes et le profilage des berges ;
- interdire la plantation de peupliers, d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo, laurier-cerise, laurier-sauce... ainsi que d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona... ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- interdire l'empoisonnement ;
- interdire les traitements par des produits phytosanitaires autour de la mare ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

## Secteurs de haie :

Les prescriptions associées au « secteurs de haie » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichement des haies ;
- autoriser leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées ;
- autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des haies ;
- autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- autoriser la réalisation d'accès aux terrains pour l'activité agricole.

## Secteurs d'arbres isolés :

Les prescriptions associées au « secteurs d'arbre isolé » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichement des arbres isolés ;
- autoriser le remplacement d'arbres dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser pour le remplacement d'arbres que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

## 4° Caractéristiques des clôtures pour permettre des continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et aux zones agricoles et naturelles, les murs pleins sont proscrits. Les clôtures seront alors constituées soit d'un grillage, soit d'une haie d'essences locales et variées en majorité buissonnantes et arbustives, soit les deux. Des ouvertures de diamètre suffisant seront créées au pied de la clôture pour permettre le passage de la faune.

# Commune de Balbigny - Règlement

## 5° Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

Localisation/Identification		Qualification
 <p>La Tour, Parcelles n°OC 499, 501, 502 et 503</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>	
<p><b>CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER</b></p> <p>-Préserver le parc: seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'extension dans les conditions stipulées à l'article 1 du bâtiment principal</li> <li>o Les annexes (hors piscine) liées à l'habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total au sein du parc préservé</li> <li>o Une seule piscine au sein du parc préservé</li> <li>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif</li> </ul>		

### ARTICLE A-AP 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être implanté de telle manière que le conducteur dispose d'une visibilité suffisante.

Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

Pour les changements de destination, il sera imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>3</sup>.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, DG 14.

<sup>3</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 81 à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 161 à 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

**TITRE 4 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**NATURELLES**

---

**REGLEMENT DES ZONES N – Nn - NL - Nt****CARACTERE DE LA ZONE**

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

Elle comporte trois sous-secteurs :

- La zone Nn, zone naturelle de protection stricte, à forts enjeux environnementaux
- La zone NL à vocation d'aménagements légers de loisirs
- La zone Nt à vocation touristique considérée comme une zone de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Les zones N, Nn, NL et Nt sont concernées par un périmètre de zone inondable : se reporter à la disposition générale n°3 du présent règlement.

Au sein d'une partie des zones N, Nn et NL en bord de Loire, site de l'ancienne laiterie, une Orientation d'Aménagement et de Programmation et créée, il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 dans le secteur concerné, repéré sur le plan de zonage.

**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION**

En zones N et Nn :

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement		X
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma	X	
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

**En zone NL :**

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif		X
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

**En zone Nt :**

*Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X

	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

## 1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

### **En zones N et Nn :**

Pour la destination « Habitation », la sous-destination « logement » est autorisée :

- Pour les habitations existantes, leur adaptation et réfection
- pour les habitations existantes disposant d'une emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup> :
  - o Dans le cadre d'une extension limitée, et dans la limite de de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension)
  - o Dans le cadre de locaux accessoires tels que :
    - Les annexes liées à une habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total sur l'unité foncière
    - Une piscine à condition d'être liée à une habitation existante.

Les sous destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « habitation » sont autorisées dans le cadre de changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, et énumérées dans la disposition générale n°13 du présent règlement, à condition d'être réalisés dans le volume existant.

### **En zone NL :**

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Equipement sportif » est autorisée à condition de ne pas comporter de constructions (exemples stades, terrains de tennis,...).

### **En zones N, Nn, NL et Nt :**

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.

## 2° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à conditions particulières ou interdites :

### **En zones N, Nn et NL :**

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les dépôts de véhicules

### **En zone Nt :**

Sont interdits

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les dépôts de véhicules

### Sont soumis à condition particulières dans toutes les zones :

Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

**En zones N, Nn et NL concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation**, les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

## ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1° Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, à l'intérieur des panneaux d'agglomération, ou le long des autres voies :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue. Ces implantations différentes pourront être admises à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie.
- Aux ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Le long des routes départementales, et en dehors des panneaux d'agglomération :

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'axe des routes départementales. Le retrait est de :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
1	RIG	25 m	20 m
10	RIG	25 m	20 m
56	RIL	15 m	15 m
56-1	RIL	15 m	15 m
56-2	RIL	15 m	15 m
1082	RGC et RIG	75 m si application de la loi Barnier 25 m si dérogation à la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier 20 m si dérogation à la loi Barnier

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

Les abris de jardin soumis à déclaration préalable, les piscines et les installations et ouvrages nécessaires aux services publics sont autorisés à condition de ne pas aggraver la sécurité et ne pas compromettre la stabilité et le fonctionnement de la route.

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

#### *Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales*

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

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont également possibles dans la marge de recul.

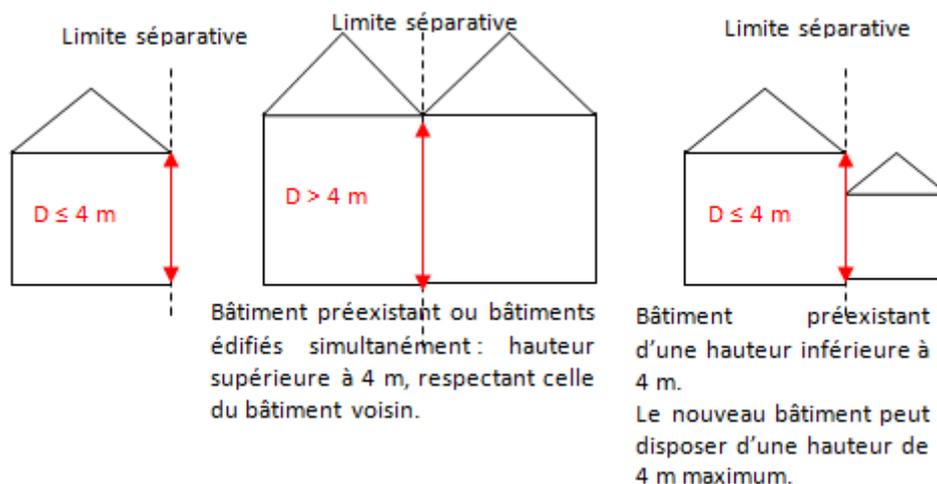
Les règles fixées ne s'appliquent pas:

- aux débords de toiture
- aux constructions légères et de faible importance type auvent ne portant pas atteinte à la sécurité publique
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## 2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



- soit en retrait des limites, à une distance au moins égale à la demi-hauteur sans être inférieure à 5 m.

D'autres dispositions sont autorisées pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Les constructions ne respectant pas ces implantations peuvent s'aménager et s'étendre, à condition de respecter au mieux les règles définies ci-dessus, à savoir maintien de la distance existante ou implantation sur limite séparative selon les conditions définies.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers)
- aux débords de toiture et aux débords couvrant une porte - type auvent
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## 3° Implantation sur une même propriété :

La construction annexes et/ou piscine liée à la destination « logement » doit être implantée à une distance maximum de 20 mètres par rapport à un point de la construction à destination de logement.

## 4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximale est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit pour les constructions à destination de logement
- 4.5 m pour les annexes des constructions à destination de logement
- 7 m à l'égout du toit pour les constructions au sein de la zone Nt

Pour des raisons d'harmonie, la règle générale pourra être modifiée pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.
- Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

## ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1° Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

#### **En zones N et Nn:**

#### Règles générales :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant : intégration dans le site, pastiche ou architecture étrangère à la région interdite.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

#### Remblais :

La hauteur maximale du remblai par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1 m.

La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 20%, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

*Un terrain de moins de 20% de pente est considéré comme terrain plat.*

#### Volumes :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage devront être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

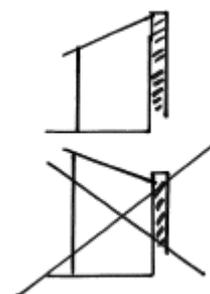
#### Couvertures :

Les toitures devront être à 2 versants minimum dans le sens convexe et au pourcentage de pente compris entre 30% et 50 %.

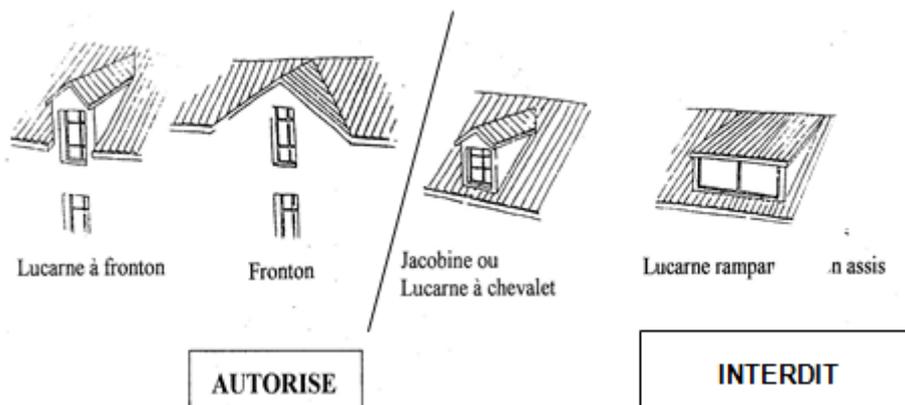
Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Elles sont également autorisées (*sans obligation de végétalisation*) uniquement en élément de liaison entre deux constructions, à condition que la surface de la toiture terrasse soit inférieure à celle des constructions reliées.

Les toitures d'une seule pente, au pourcentage de pente compris entre 30 % et 50 %, sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



Les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop pales, l'aspect panaché et le style provençal sont interdits. Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine). Les frontons et lucarnes à frontons sont autorisés.



Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie :

- Pour les constructions existantes, le remplacement à l'identique de la couverture (en termes d'aspect et de couleurs) est autorisé.
- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, panneaux solaires ou photovoltaïques répondant à des exigences techniques différentes.

### Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale du présent règlement.

Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par les prescriptions énoncées ci-dessus (couvertures, murs et enduits) :

- Les vérandas
- Les pergolas
- Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines
- Les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

### Clôtures :

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

## En zones NL et Nt :

Il s'agit des mêmes dispositions que celles des zones N et Nn, excepté pour :

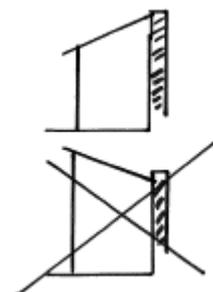
### Couvertures :

Les toitures à 2 versants minimum respecteront un pourcentage de pente compris entre 10 % et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées ou non), de même que toute autre forme de toiture (toiture en arrondis,...).

Les toitures d'une seule pente, au pourcentage de pente compris entre 10 % et 50 %, sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



Les couvertures doivent être dans les tons de rouge, gris ou végétalisés.

L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit (excepté lié aux énergies renouvelables). Les textures de matériaux de toiture doivent rester mates.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie :

- Pour les constructions existantes, le remplacement à l'identique de la couverture (en termes d'aspect et de couleurs) est autorisé.
- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, panneaux solaires ou photovoltaïques répondant à des exigences techniques différentes.

### Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale du présent règlement.

Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est d'un enduit est interdit.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par les prescriptions énoncées ci-dessus (couvertures, murs et enduits) :

- Les vérandas
- Les pergolas
- Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines
- Les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

## **En zones N, Nn, NI et Nt, pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :**

Les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à l'ensemble des dispositions de cet article.

### **3° Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :**

Pour les éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19° du C.U., sur le plan de zonage :

- Restauration à l'identique et mise en valeur de l'élément identifié

- Evolution possible de la localisation des croix en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour, mais repositionnement au plus près de son emplacement originel et maintien de sa visibilité depuis le domaine public.

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Au Mont, Parcelle n°OC 2660</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 

**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

- Préservation et mise en valeur du bâtiment.
- Les pierres d'angle doivent rester apparentes.
- Les encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.
- Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si la taille et la forme du bâtiment respectent le rythme de la façade.

Localisation/Identification	Qualification
 <p>Les Sicots, Parcelle n°ZL 39</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input type="checkbox"/></li> </ul> 

**CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER**

- Préservation et mise en valeur du bâtiment.
- Préserver la forme et la volumétrie du bâtiment, plus particulièrement la façade avant visible sur la photographie
- Préserver la toiture en ardoise
- Préserver le parc attenant : seuls sont autorisés :
  - o L'extension dans les conditions stipulées à l'article 1 du bâtiment principal, à l'exception de celui identifié en élément remarquable (château)
  - o Les annexes (hors piscine) liées à l'habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total au sein du parc préservé
  - o Une seule piscine au sein du parc préservé
  - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

## 4° Performances énergétiques et environnementales (obligations ou majoration de constructibilité)

Tous les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment. Les unités de production solaire sont interdites sur les sols non stériles.

## **ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 1° Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les stationnements pour véhicules légers seront non imperméabilisés et paysagers.

### 2° Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aires de stationnement seront plantées.

### 3° Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

#### Secteurs de Loire

Les prescriptions associées au « secteurs de Loire » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement ;
- interdire le défrichement des boisements ;
- interdire les surfaces en coupe rase des boisements ;
- laisser les boisements évoluer de façon naturelle ;
- conserver différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- interdire le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;
- interdire la plantation d'espèces ornementales, d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., de laurier-cerise et de laurier-sauce ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

#### Secteurs de cours d'eau

Les prescriptions associées au « secteurs de cours d'eau » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement ;
- interdire le défrichement des boisements ;
- interdire les surfaces en coupe rase des boisements ;
- autoriser leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées ;
- interdire le boisement de peupliers, de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;
- interdire la plantation d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., de laurier-cerise et de laurier-sauce ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

## Secteurs de mare

Les prescriptions associées au « secteurs de mare » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le remblaiement ou l'imperméabilisation ;
- autoriser le curage en automne ;
- interdire le défrichement de la végétation arbustive et arborée des berges sauf pour l'accès des bêtes et le profilage des berges ;
- interdire la plantation de peupliers, d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo, laurier-cerise, laurier-sauce... ainsi que d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona... ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- interdire l'empoisonnement ;
- interdire les traitements par des produits phytosanitaires autour de la mare ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

## Secteurs de haie :

Les prescriptions associées au « secteurs de haie » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichement des haies ;
- autoriser leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées ;
- autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des haies ;
- autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- autoriser la réalisation d'accès aux terrains pour l'activité agricole.

## Secteurs d'arbres isolés :

Les prescriptions associées au « secteurs d'arbre isolé » protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire le défrichement des arbres isolés ;
- autoriser le remplacement d'arbres dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- autoriser pour le remplacement d'arbres que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

## 4° Caractéristiques des clôtures pour permettre des continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

Dans le périmètre de la zone inondable reporté sur le plan de zonage, les clôtures doivent rester perméables et permettre ainsi l'écoulement des eaux.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et aux zones agricoles et naturelles, les murs pleins sont proscrits. Les clôtures seront alors constituées soit d'un grillage, soit d'une haie d'essences locales et variées en majorité buissonnantes et arbustives, soit les deux. Des ouvertures de diamètre suffisant seront créées au pied de la clôture pour permettre le passage de la faune.

5° Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

Pour le parc identifié précédemment se reporter au tableau précédent, pour l'autre élément protégé :

Localisation/Identification	Qualification
 <p>La Tuilerie, RD 1082, Parcelles n°OC 1139, 1140, 1141, 1142, 1143</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture <input type="checkbox"/></li> <li>- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Séquence architecturale <input type="checkbox"/></li> <li>- Paysage/ Site <input type="checkbox"/></li> <li>- Espace Public <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif historique <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif culturel <input type="checkbox"/></li> <li>- Motif écologique <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> 
<p><b>CARACTERISTIQUES A METTRE EN VALEUR OU A PRESERVER</b></p> <p>-Préserver le parc: seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'extension dans les conditions stipulées à l'article 1 du bâtiment principal,</li> <li>o Les annexes (hors piscine) liées à l'habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total au sein du parc préservé</li> <li>o Une seule piscine au sein du parc préservé</li> <li>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif</li> </ul>	

**ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être implanté de telle manière que le conducteur dispose d'une visibilité suffisante.

Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

Pour les changements de destination, il sera imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>4</sup>.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales, DG 14.

<sup>4</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 81 à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 161 à 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

## **TITRE 5 : ANNEXES**

---

## LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

### Fiche des essences végétales recommandées pour Balbigny

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

#### Les Essences locales à privilégier

##### ➤ Arbres à haut jet :

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

##### ➤ Arbres bas ou arbres recépés :

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

##### ➤ Arbustes :

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

## **Le long de la Loire, privilégier les essences adaptées aux zones humides de plaine :**

---

### ➤ *Arbres à haut jet :*

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Tremble (*Populus trembla*)

### ➤ *Arbres bas ou arbres recépés :*

- Bouleau (*Betula verruqueux*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)

### ➤ *Arbustes :*

- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

## DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DEFINITION
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Il s'agit également des maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination hébergement. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;</li> <li>- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;</li> <li>- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.</li> </ul> Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. Exemples cités par l'arrêté : Maison individuelle, immeuble collectif
	Hébergement	Construction destinée à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. <i>Exemples cités par l'arrêté : Maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs, résidence autonomie</i>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Construction commerciale destinée à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Construction artisanale destinée principalement à la vente de biens ou de services. Les commerces de détail, notamment les épicerie, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité

		commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
	Restauration	Construction destinée à la restauration ouverte ou à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	Hébergement hôtelier et touristique	Construction destinée à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques (mentionné à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée), accueillant une clientèle commerciale.
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Construction destinée à assurer une mission de service public. Cette construction pouvant être fermée au public ou ne prévoir qu'un accueil limité. Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements. Construction des personnes morales investies d'une mission de service public. Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Construction des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Construction technique nécessaire au fonctionnement des services publics. Construction technique conçue spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. <b>Construction industrielle concourant à la production d'énergie.</b>

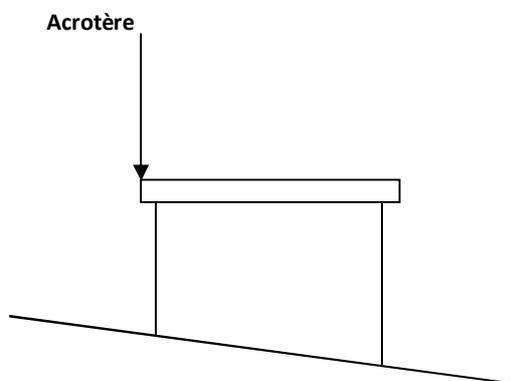
		<p>Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques</p>
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	<p>Equipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement.                      Equipement d'intérêt collectif destiné à la petite enfance.                      Equipement d'intérêt collectif hospitalier.                      Equipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                      Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>
	Salles d'art et de spectacles	<p>Construction destinée aux activités créatives, artistiques et de spectacle.                      Musée et autres activités culturelles d'intérêt collectif.                      Salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</p>
	Equipement sportif	<p>Equipement d'intérêt collectif destiné à l'exercice d'une activité sportive.                      Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...  <i>Exemples cités par l'arrêté : stade, gymnase, piscine ouverte au public</i></p>
	Autres équipements recevant du public	<p>Equipement collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la sous-destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».                      Equipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: réforme des destinations 1 publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.  <i>Exemples cités par l'arrêté : lieu de culte, salle polyvalente, aire d'accueil des gens du voyage</i></p>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<p>Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire.                      Construction destinée à l'activité industrielle du secteur secondaire.                      Construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.                      Services de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances.                      Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du</p>

		6 août 2015.
	Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	Bureau	Construction destinée aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## **GLOSSAIRE (TIENT COMPTE DE LA FICHE MINISTERE, SAUF GABARIT CAR PAS UTILISE, HAUTEUR, LIMITES SEPARATIVES)**

### **ACROTÈRE**

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



### **AFFOUILLEMENT**

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

### **ALIGNEMENT**

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

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

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

### **AMENAGEMENT**

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

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les 2 constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **CLOTURE**

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

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

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

### **CONSTRUCTION**

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

### **CONSTRUCTION EXISTANTE**

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

### **EMPRISE AU SOL**

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

### **EXTENSION**

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

### **FACADE**

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

### **LOCAL ACCESSOIRE**

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

### **SURFACE DE PLANCHER**

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

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

### **TERRAIN NATUREL**

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

### **UNITE FONCIERE**

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.