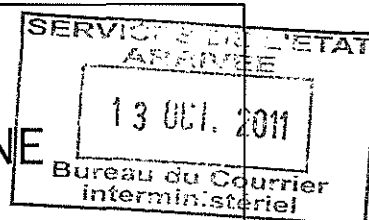


24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



# SAINT-LAURENT-SUR-MANOIRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

### PIECE N° 4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
<i>Elaboration</i>	25 Juin 2001	29 Mars 2004	18 Mai 2005
<i>Modification</i>	28 Mars 2006	9 Juin 2006	12 Décembre 2006
<i>Révision</i>	8 Juillet 2010	5 Janvier 2011	15 SEP. 2011

UrbAtelier24 - Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73



# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES    P :3

TITRE II – LES ZONES URBAINE                    P :7

CHAPITREI    ZONE UA                    P :8  
CHAPITREII    ZONE UB                    P :14  
CHAPITREIII    ZONE UC                    P :22  
CHAPITREIV    ZONE UY                    P :30

TITRE III – LES ZONES A URBANISER    P :37

CHAPITREI ZONE 1AU                    P :38  
CHAPITREII ZONE 2AU                    P :48

TITRE IV – LES ZONES AGRICOLE            P :52

CHAPITREI    ZONE A                    P :53

TITRE V - LES ZONES NATURELLES            P :60

CHAPITREI    ZONE N                    P :61



# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R.111-2 à R.111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire. Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la commune). Les dispositions de l'article L.111-1-4, en bordure des voies à grande circulation s'appliquent également aux zones traversées par ces voies.

2/ Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II à V du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage (pièce n° 5) et désignées par les indices ci-après :

1/ **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 5 :

Zone UA : zone d'habitat recouvrant le bourg ancien.

Zone UB : zone d'habitat discontinu, périphérie du bourg ancien, et secteurs UBb, UBi, inondable.

Zone UC : zone d'habitat de moindre densité.

Zone UYi : zone d'activités industrielles et artisanales, inondable.

## **2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :**

Zone IAU : destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle comprend les secteurs

- 1AUa, localisés hors du périmètre d'assainissement collectif
- 1AUb, au Nord-Ouest du bourg
- 1AUy, affecté aux constructions à usage d'activités.
- 1AUt, affectée aux activités de tourisme et de loisirs.

Zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle comprend le secteur 2AUt, à vocation touristique.

## **3/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :**

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## **4/ Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :**

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre à la fois des milieux naturels homogènes et des territoires ruraux à dominante agricole, avec des habitations, principalement dans les villages.

Elle comprend trois secteurs :

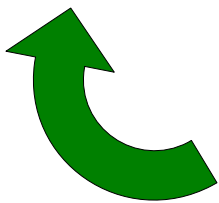
- Nh, zone naturelle correspondant aux hameaux, où des constructions nouvelles sont possibles pour une extension mesurée
- Nt, zone naturelle où les constructions liées aux activités touristiques et de loisirs sont possibles
- Ni, zone naturelle inondable.

**5/ Les emplacements réservés (pièce n°6)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°3) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.



## TITRE II

# LES ZONES URBAINES



# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre le bourg ancien de Saint-Laurent-sur-Manoire, zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en continu et à l'alignement en bordure de l'ancienne nationale 89.

#### **ARTICLE UA.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3/ Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.430-1 alinéa d et L.430-2 à L.430-9 du code de l'urbanisme.



## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- 1/ L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 2/ Les terrains de camping
- 3/ Les terrains de stationnement de caravanes
- 4/ Les constructions à usage agricole
- 5/ Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme
- 6/ Les constructions à usage industriel.

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

Les constructions et installations, qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA.1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE**

**1/ Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doivent être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

**2/ Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques

de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **2/ Assainissement**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur le terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### **3/ Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1/ Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2/ Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

a - Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiées en retrait de l'alignement.

b - Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

## **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

## **ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définitions**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

### **2/ Règle**

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

## **ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour des constructions publiques.

### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1/ Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

### **2/ Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de COS en zone UA.



## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre l'extension du bourg ancien de Saint-Laurent, ainsi que les développements bâtis dans la vallée (hameaux de Meyrinas, Malivert, Niversac). Les constructions sont édifiées le plus souvent en ordre discontinu.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. En particulier, cette zone est comprise dans le périmètre d'assainissement collectif tel que défini par le schéma communal d'assainissement.

Elle comprend un secteur UBb, correspondant à l'extension du lotissement du bourg et un secteur UBj, inondable.

#### **ARTICLE UB.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PL.U**

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1/ L'ouverture de carrières
- 2/ L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ Les constructions à usage agricole
- 4/ Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, ainsi que les affouillements désignés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions et installations, qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB.1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Dans le secteur UBi,

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables du Manoire, applicable au territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire,
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1/ Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doivent être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Il ne sera créé aucun nouvel accès sur la RN 221.

## 2/ Voirie

Les voies publiques à créer devront au moins avoir 8 mètres de plate-forme ou, lorsqu'il s'agit d'une voie en sens unique, un minimum de 3,5 mètres de largeur de voie.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements devront être aménagés en placettes dont la surface devra permettre le retournement des véhicules de secours et d'incendie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1/ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### 2/ Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

### Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### 3/ Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.



Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent:

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver implantée à une distance inférieure
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### **En secteur UBb.**

Les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RN221.

## **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette

distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle est réduite à 6 mètres en secteur UBb.

Elle n'est pas réglementée pour ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

## 2/ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

## 3/ Energie renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## 5/ Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits les murs pleins et les plantations à feuillage persistant, côté rue.

## **PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UBb**

### **Constructions à usage d'habitation**

#### Toitures

Pente du toit entre 30 et 45 % avec possibilité de croupe plate

Auvent ou porche en charpente (pas d'auvent cintré).

#### Ouvertures

Ouvertures en proportions verticales

Pour les baies larges, un linteau en bois pourra être utilisé.

Souligner l'encadrement des ouvertures soit avec un enduit soit par des pierres du pays irrégulières (15 à 18cm de large).

Menuiseries plastiques et volets roulants autorisés, couleur blanche autorisée.

Portes en bois, peintes, vernissées ou lasurées.

Ossature bois coloris ton pierre

Coloris crépis et volets selon le nuancier des teintes autorisées consultable en mairie

#### Clôtures

Portail simple, en bois, sans arrondi.

#### **Constructions à usage d'activités**

Bardage d'une seule couleur (cf nuancier général disponible en mairie)

Toit à deux pentes (charpente métallique, bac acier)

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une demi-place au moins par logement.

2/ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3/ Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4/ Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5/ Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe

6/ Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

#### **Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE UB.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1/ Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

### **2/ Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

### **En secteur UBb**

- Implantation d'un écran végétal bas en fermeture de la voie de desserte interne du lotissement commercial ainsi qu'en bordure de voie d'accès.
- Végétalisation de la placette intégrant le stationnement.
- Réalisation de plantations d'alignement en bordure d'allée piétonne.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,3.



# **CHAPITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre les zones d'habitat résidentiel, de moindre densité.  
Leur localisation ne permet pas d'envisager la réalisation du réseau public d'assainissement.  
La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

#### **ARTICLE UC.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PL.U

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1/ L'ouverture de carrières
- 2/ L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ Les constructions à usage agricole
- 4/ Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, ainsi que les affouillements désignés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions et installations, qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC.1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE**

1/ Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doivent être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2/ Voirie

Les voies publiques à créer devront au moins avoir 8 mètres de plate-forme, ou, lorsqu'il s'agit d'une voie en sens unique, un minimum de 3,5 mètres de largeur de voie.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements devront être aménagés en placettes dont la surface devra permettre le retournement des véhicules de secours et d'incendie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2/ Assainissement**

#### **a - Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier ou est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

#### **b - Dispositions applicables hors périmètre d'assainissement collectif**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuels conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

#### **c - Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### **3/ Autres réseaux**



Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE UC.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, superficie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) permettent la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur.

## **ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent:

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UC. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **5/ Clôtures**

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits les murs pleins et les plantations à feuillage persistant, côté rue.

6/ Des dispositions différentes aux prescriptions précédentes pourront être admises pour des projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception. Ces cas particuliers devront être examinés comme tels en concertation entre les élus et les services compétents.

## **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une demi-place au moins par logement.

2/ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3/ Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4/ Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5/ Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe

6/ Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

### **Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE UC.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1/ Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

## 2/ Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

# SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,20.



## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

#### **ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone englobe des terrains destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Elle comprend un secteur UYi, localisé en zone inondable.

#### **ARTICLE UY.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme.

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY.2 est interdite.

### **ARTICLE UY.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1/ Les constructions à usage professionnel ou destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, pour satisfaire les besoins de l'activité économique.

2/ Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité

3/ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

4/ Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone

5/ Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442-2 alinéa b du code de l'urbanisme.

6/ L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

7/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

8/ Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus, les antennes.

9/ Dans le secteur UYi

Toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables du Manoire, applicable au territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire.

Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1/ Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter des caractéristiques minimales répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doivent être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et sortir sans manœuvrer.

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

#### **2/ Voirie**

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UY.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2/ Assainissement**



Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à la condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

## **ARTICLE UY.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE UY.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **B/ DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1/ Construction à usage d'activité**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées. Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

## 2/ Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE UY.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

### **ARTICLE UY.9 – EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette des constructions, 30% en l'absence d'assainissement collectif.

### **ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementée.

### **ARTICLE UY. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

##### **1/ Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

## 2/ Constructions à usage d'habitation

### a - Matériaux

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### b - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

## 3/ Energie renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

## 4/ Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres, les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 mètre de hauteur.

# **ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

2/ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3/ Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE UY.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1/ Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

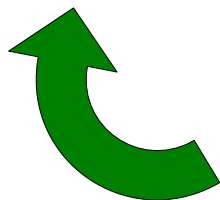
#### **2/ Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

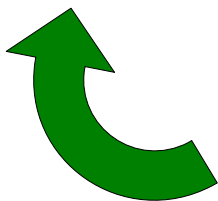
### **ARTICLE UY.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UY.



## TITRE III

# LES ZONES A URBANISER



# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **ZONE A URBANISER**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et le règlement.

La zone 1AU comprend plusieurs secteurs :

- 1AUa, localisés hors du périmètre d'assainissement collectif,
- 1AUb, à l'Ouest du lotissement du bourg,
- 1AUy, 1AUyi réservés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. Le secteur 1AUyi est localisé en zone inondable.
- 1AUt, réservé à l'accueil d'équipements touristiques et de loisirs.

#### **ARTICLE 1AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

### **ARTICLE 1AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et (en zone 1AU), d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone, sauf dans le secteur 1AUa, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipements collectifs, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services).

3/ Dans le secteur 1AUy et 1AUyi  
Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industries.

#### **Dans le secteur 1AUyi,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables du Manoire, applicable au territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire, ou devra faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique.

- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables ou par l'étude hydraulique spécifique.

Dans le secteur 1AUy de Grand Font, les stockages de matériaux sont interdits à moins de trente mètres de l'axe de la RN221.

#### **Dans le secteur 1AUt,**

- les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations liées aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes

4/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R.442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques,
- les clôtures.

5/ La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

6/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)

L'aménagement d'ensemble des zones 1AU devra respecter les orientations particulières d'aménagement.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1/ Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Pour les secteurs 1AUb, 1AUy et 1AUyi de Grand Font, aucun accès direct n'est autorisé sur la RN221.

#### **2/ Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à aménager ou à créer dont le principe est défini par les orientations du PADD, ces caractéristiques sont les suivantes : largeur minimum de chaussée de 5 mètres,



avec une largeur de trottoirs minimum de 1 mètre, ou, lorsqu'il s'agit d'une voie en sens unique, un minimum de 3,5 mètres de largeur de voie.

## **ARTICLE 1AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

1/ L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions citées à l'article 1AU.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2/ Les lotissements et les ensembles de constructions doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier ou est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

### **B/ DISPOSITIONS APPLICABLES HORS PERIMETRE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

(Secteur 1AUa)

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### **C/ EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. En cas d'impossibilité technique, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Pour cela une étude devra être réalisée lors de toute opération

d'aménagement pour prescrire les ouvrages adaptés à réaliser pour maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

#### **Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **ARTICLE 1AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le secteur 1AUa, toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, superficie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) permettent la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur.

### **ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes ou à aménager.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou prévues.

L'implantation de constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

En secteur 1AUy et 1AUb de Grand Font, les constructions doivent être implantées à 30 mètres au moins de l'axe de la RN221, conformément aux orientations particulières d'aménagement.

### **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article peuvent ne pas être applicables aux ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE 1AU.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée

## **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle est réduite à 7 mètres en secteur 1AUa et à 6 mètres en secteur 1AUb.

Elle n'est pas réglementée :

- en secteur 1AUy et 1AUyi
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **ARTICLE 1AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

#### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour les constructions publiques.

#### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas,

la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### 5/ Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits les murs pleins et les plantations à feuillage persistant, côté rue.

6/ Des dispositions différentes aux prescriptions précédentes pourront être admises pour des projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception. Ces cas particuliers devront être examinés comme tels en concertation entre les élus et les services compétents.

### **PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES EN SECTEUR 1AUb,**

**Constructions à usage d'habitation :**

#### Toitures

Pente du toit entre 30 et 45 % avec possibilité de croupe plate  
Auvent ou porche en charpente (pas d'auvent cintré).

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### Ouvertures

Ouvertures en proportions verticales

Pour les baies larges, un linteau en bois pourra être utilisé.

Souligner l'encadrement des ouvertures soit avec un enduit soit par des pierres du pays irrégulières (15 à 18cm de large).

Menuiseries plastiques et volets roulants autorisés, couleur blanche autorisée.

Portes en bois, peintes, vernissées ou lasurées.

Ossature bois coloris ton pierre

Coloris crépis et volets selon le nuancier des teintes autorisées consultable en mairie

#### Clôtures

Portail simple, en bois, sans arrondi.

### **Constructions à usage d'activités**

Bardage d'une seule couleur (cf nuancier général disponible en mairie)

Toit à deux pentes (charpente métallique, bac acier)

### **Prescriptions complémentaires en secteur 1AUy et 1AUyi**

### **Constructions à usage d'activités dans le périmètre de servitude des monuments historiques inscrits (AC1)**

Bardage d'une seule couleur (cf nuancier général disponible en mairie)

Toit à deux pentes (charpente métallique, bac acier)

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places de stationnement par logement,
- dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une demi-place au moins par logement.

2/ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3/ Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

4/ Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

5/ Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## **ARTICLE 1AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

1/ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement (dont la moitié au moins sera d'un seul tenant).

#### 2/ Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places. Un traitement paysager des aménagements devra être réalisé conformément aux orientations particulières d'aménagement.

3/ Pour le secteur 1AUy de Grand Font, les dispositions prévues par les orientations particulières d'aménagement devront être respectées.

L'aménagement paysager devra respecter les orientations particulières d'aménagement.

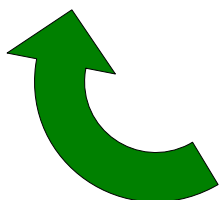
## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,3.  
Il est fixé à 0,1 en secteur 1AU a et 1AU t.

Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- en secteur 1AUy et en 1AUyi
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ou ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **CHAPITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **ZONE A URBANISER**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone 2AU comprend un secteur 2AUt, réservé à l'accueil d'équipements touristiques, de plein air et de loisirs.

#### **ARTICLE 2AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3/ Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.430-1 alinéa d et L.430-2 à L.430-9 du code de l'urbanisme.

#### **Défrichements**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).



## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article AU.2 est interdite.

### **ARTICLE 2AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants.

Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

### **ARTICLE 2AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article AU.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 2AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE 2AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, elles devront observer un retrait au moins égal à 3 mètres.

## **ARTICLE 2AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

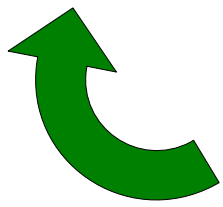
## **ARTICLE 2AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



## TITRE IV

# LES ZONES AGRICOLE



# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

#### **ARTICLE A.O - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PL.U

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Défrichements**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A.2

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

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b- Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article 4 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

6/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

7/ Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1/ Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

#### **2/ Voirie**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2/ Assainissement**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

## **ARTICLE A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE A.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et des emprises publiques.

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies.

### **B/ DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

### **B/ DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au paragraphe A.
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

## **ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres. Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

## **ARTICLE A. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **Constructions à usage d'habitation**

#### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

#### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

#### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Des dispositions différentes aux prescriptions précédentes pourront être admises pour des projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception. Ces cas particuliers devront être examinés comme tels en concertation entre les élus et les services compétents.

### **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé



## TITRE V

# LES ZONES NATURELLES



# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ZONE NATURELLE A PROTEGER

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre à la fois des milieux naturels homogènes et des territoires ruraux à dominante agricole, avec des habitations, principalement dans les hameaux.

Cette zone est traversée par le domaine public de l'autoroute A.89.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur Nt, concernant un secteur d'accueil pour des activités liées au sport, au plein air et aux loisirs (le Bourg, Pont de Niversac, Le Marcheix).
- un secteur Nh, recouvrant plusieurs secteurs de hameaux (le Marcheix, les Jeanettes, Thévy, la Lébreterie, Lafaye, Puy Forain), de taille et de capacité d'accueil limitées.
- un secteur Ni, en zone inondable.

#### ARTICLE N.O - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PL.U

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2

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

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.

b- L'extension des bâtiments existants, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

c- Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- Les piscines
- Les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris.

4/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

#### **Dans le périmètre du domaine autoroutier A89.**

Les constructions et installations de toutes natures réalisées par l'exploitant, ainsi que celles réalisées par d'autres maîtres d'ouvrage sur des emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au fonctionnement de l'autoroute.

#### **Dans le secteur Nh,**

Les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans le secteur Nt,

- les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs, de plein air ou de loisirs de la zone,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone,
- les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris,
- les aires de stationnement désignées à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, dans le secteur Ni,

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables du Manoire, applicable au territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire,
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1/ Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

#### **2/ Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra avoir une largeur au moins égale à 3 mètres.

3/ Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2/ Assainissement**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE N.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE N.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :



- Lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

- L'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **B/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX VOIES A89, RN221, RD710, CLASSEES A GRANDE CIRCULATION**

### **Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les constructions nouvelles désignées à l'article N.2,
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant,
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

#### **Constructions nouvelles à usage d'habitation**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

#### **Extension de constructions existantes**

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 4 mètres

#### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

#### **Autres cas**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée dans les autres cas.

## **ARTICLE N. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **Constructions à usage d'habitation**

##### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

##### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

##### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Des dispositions différentes aux prescriptions précédentes pourront être admises pour des projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et

résultant d'un travail de conception. Ces cas particuliers devront être examinés comme tels en concertation entre les élus et les services compétents.

### **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

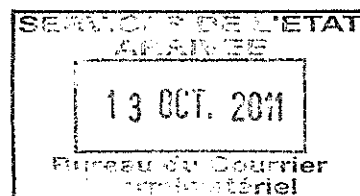
## **ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

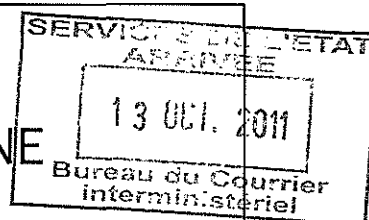
## **ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



# SAINT-LAURENT-SUR-MANOIRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

### PIECE N° 4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
<i>Elaboration</i>	25 Juin 2001	29 Mars 2004	18 Mai 2005
<i>Modification</i>	28 Mars 2006	9 Juin 2006	12 Décembre 2006
<i>Révision</i>	8 Juillet 2010	5 Janvier 2011	15 SEP. 2011

UrbAtelier24 - Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73



# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES    P :3

TITRE II – LES ZONES URBAINE                    P :7

CHAPITREI    ZONE UA                    P :8  
CHAPITREII    ZONE UB                    P :14  
CHAPITREIII    ZONE UC                    P :22  
CHAPITREIV    ZONE UY                    P :30

TITRE III – LES ZONES A URBANISER    P :37

CHAPITREI ZONE 1AU                    P :38  
CHAPITREII ZONE 2AU                    P :48

TITRE IV – LES ZONES AGRICOLE            P :52

CHAPITREI    ZONE A                    P :53

TITRE V - LES ZONES NATURELLES            P :60

CHAPITREI    ZONE N                    P :61



# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R.111-2 à R.111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire. Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la commune). Les dispositions de l'article L.111-1-4, en bordure des voies à grande circulation s'appliquent également aux zones traversées par ces voies.

2/ Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II à V du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage (pièce n° 5) et désignées par les indices ci-après :

1/ **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 5 :

Zone UA : zone d'habitat recouvrant le bourg ancien.

Zone UB : zone d'habitat discontinu, périphérie du bourg ancien, et secteurs UBb, UBi, inondable.



Zone UC : zone d'habitat de moindre densité.

Zone UYi : zone d'activités industrielles et artisanales, inondable.

## **2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :**

Zone IAU : destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle comprend les secteurs

- 1AUa, localisés hors du périmètre d'assainissement collectif
- 1AUb, au Nord-Ouest du bourg
- 1AUy, affecté aux constructions à usage d'activités.
- 1AUt, affectée aux activités de tourisme et de loisirs.

Zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle comprend le secteur 2AUt, à vocation touristique.

## **3/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :**

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## **4/ Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :**

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre à la fois des milieux naturels homogènes et des territoires ruraux à dominante agricole, avec des habitations, principalement dans les villages.

Elle comprend trois secteurs :

- Nh, zone naturelle correspondant aux hameaux, où des constructions nouvelles sont possibles pour une extension mesurée
- Nt, zone naturelle où les constructions liées aux activités touristiques et de loisirs sont possibles
- Ni, zone naturelle inondable.

**5/ Les emplacements réservés (pièce n°6)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°3) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

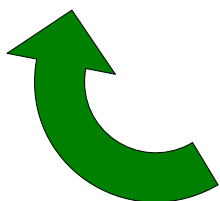
Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.



## TITRE II

# LES ZONES URBAINES



# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre le bourg ancien de Saint-Laurent-sur-Manoire, zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en continu et à l'alignement en bordure de l'ancienne nationale 89.

#### **ARTICLE UA.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3/ Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.430-1 alinéa d et L.430-2 à L.430-9 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- 1/ L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 2/ Les terrains de camping
- 3/ Les terrains de stationnement de caravanes
- 4/ Les constructions à usage agricole
- 5/ Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme
- 6/ Les constructions à usage industriel.

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

Les constructions et installations, qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA.1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE**

**1/ Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doivent être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

**2/ Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques

de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **2/ Assainissement**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur le terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### **3/ Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1/ Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2/ Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

a - Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiées en retrait de l'alignement.

b - Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

## **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

## **ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définitions**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

### **2/ Règle**

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

## **ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour des constructions publiques.

### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.



## **ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1/ Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

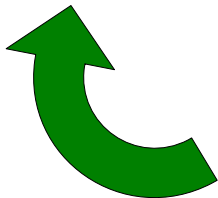
### **2/ Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de COS en zone UA.



## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre l'extension du bourg ancien de Saint-Laurent, ainsi que les développements bâtis dans la vallée (hameaux de Meyrinas, Malivert, Niversac). Les constructions sont édifiées le plus souvent en ordre discontinu.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. En particulier, cette zone est comprise dans le périmètre d'assainissement collectif tel que défini par le schéma communal d'assainissement.

Elle comprend un secteur UBb, correspondant à l'extension du lotissement du bourg et un secteur UBj, inondable.

#### **ARTICLE UB.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PL.U

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1/ L'ouverture de carrières
- 2/ L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ Les constructions à usage agricole
- 4/ Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, ainsi que les affouillements désignés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions et installations, qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB.1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Dans le secteur UBi,

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables du Manoire, applicable au territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire,
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIE**

1/ Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doivent être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Il ne sera créé aucun nouvel accès sur la RN 221.

## 2/ Voirie

Les voies publiques à créer devront au moins avoir 8 mètres de plate-forme ou, lorsqu'il s'agit d'une voie en sens unique, un minimum de 3,5 mètres de largeur de voie.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements devront être aménagés en placettes dont la surface devra permettre le retournement des véhicules de secours et d'incendie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1/ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### 2/ Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

### Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### 3/ Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent:

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver implantée à une distance inférieure
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### **En secteur UBb.**

Les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe de la RN221.

## **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette

distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle est réduite à 6 mètres en secteur UBb.

Elle n'est pas réglementée pour ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

## 2/ Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

## 3/ Energie renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## 5/ Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits les murs pleins et les plantations à feuillage persistant, côté rue.

## **PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UBb**

### **Constructions à usage d'habitation**

#### Toitures

Pente du toit entre 30 et 45 % avec possibilité de croupe plate

Auvent ou porche en charpente (pas d'auvent cintré).

#### Ouvertures

Ouvertures en proportions verticales

Pour les baies larges, un linteau en bois pourra être utilisé.

Souligner l'encadrement des ouvertures soit avec un enduit soit par des pierres du pays irrégulières (15 à 18cm de large).

Menuiseries plastiques et volets roulants autorisés, couleur blanche autorisée.

Portes en bois, peintes, vernissées ou lasurées.

Ossature bois coloris ton pierre

Coloris crépis et volets selon le nuancier des teintes autorisées consultable en mairie

#### Clôtures

Portail simple, en bois, sans arrondi.

#### **Constructions à usage d'activités**

Bardage d'une seule couleur (cf nuancier général disponible en mairie)

Toit à deux pentes (charpente métallique, bac acier)

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une demi-place au moins par logement.

2/ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3/ Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4/ Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5/ Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe

6/ Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

#### **Modalités d'application**



En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE UB.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1/ Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

### **2/ Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

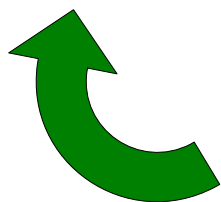
#### **En secteur UBb**

- Implantation d'un écran végétal bas en fermeture de la voie de desserte interne du lotissement commercial ainsi qu'en bordure de voie d'accès.
- Végétalisation de la placette intégrant le stationnement.
- Réalisation de plantations d'alignement en bordure d'allée piétonne.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,3.



# **CHAPITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre les zones d'habitat résidentiel, de moindre densité.  
Leur localisation ne permet pas d'envisager la réalisation du réseau public d'assainissement.  
La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

#### **ARTICLE UC.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PL.U

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1/ L'ouverture de carrières
- 2/ L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ Les constructions à usage agricole
- 4/ Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, ainsi que les affouillements désignés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions et installations, qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC.1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises, à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE**

1/ Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doivent être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2/ Voirie

Les voies publiques à créer devront au moins avoir 8 mètres de plate-forme, ou, lorsqu'il s'agit d'une voie en sens unique, un minimum de 3,5 mètres de largeur de voie.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements devront être aménagés en placettes dont la surface devra permettre le retournement des véhicules de secours et d'incendie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2/ Assainissement**

#### **a - Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier ou est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

#### **b - Dispositions applicables hors périmètre d'assainissement collectif**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuels conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

#### **c - Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### **3/ Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE UC.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, superficie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) permettent la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur.

## **ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent:

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UC. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **5/ Clôtures**

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits les murs pleins et les plantations à feuillage persistant, côté rue.

6/ Des dispositions différentes aux prescriptions précédentes pourront être admises pour des projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception. Ces cas particuliers devront être examinés comme tels en concertation entre les élus et les services compétents.

## **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une demi-place au moins par logement.

2/ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3/ Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4/ Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5/ Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe

6/ Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

### **Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE UC.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1/ Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.



## 2/ Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

# SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,20.



## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

#### **ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone englobe des terrains destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Elle comprend un secteur UYi, localisé en zone inondable.

#### **ARTICLE UY.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme.

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY.2 est interdite.

### **ARTICLE UY.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1/ Les constructions à usage professionnel ou destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, pour satisfaire les besoins de l'activité économique.

2/ Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité

3/ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

4/ Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone

5/ Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442-2 alinéa b du code de l'urbanisme.

6/ L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

7/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

8/ Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus, les antennes.

9/ Dans le secteur UYi

Toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables du Manoire, applicable au territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire.

Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1/ Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter des caractéristiques minimales répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doivent être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et sortir sans manœuvrer.

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

#### **2/ Voirie**

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UY.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2/ Assainissement**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à la condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

## **ARTICLE UY.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE UY.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **B/ DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1/ Construction à usage d'activité**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées. Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

## 2/ Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE UY.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

### **ARTICLE UY.9 – EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette des constructions, 30% en l'absence d'assainissement collectif.

### **ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementée.

### **ARTICLE UY. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

##### **1/ Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

## 2/ Constructions à usage d'habitation

### a - Matériaux

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### b - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

## 3/ Energie renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

## 4/ Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres, les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 mètre de hauteur.

# **ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

2/ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3/ Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE UY.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES** **CLASSES**

#### 1/ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

#### 2/ Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

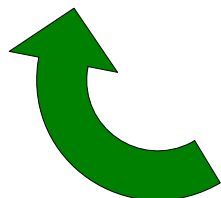
Il n'est pas fixé de COS dans la zone UY.





## TITRE III

# LES ZONES A URBANISER



# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **ZONE A URBANISER**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et le règlement.

La zone 1AU comprend plusieurs secteurs :

- 1AUa, localisés hors du périmètre d'assainissement collectif,
- 1AUb, à l'Ouest du lotissement du bourg,
- 1AUy, 1AUyi réservés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. Le secteur 1AUyi est localisé en zone inondable.
- 1AUt, réservé à l'accueil d'équipements touristiques et de loisirs.

#### **ARTICLE 1AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

### **ARTICLE 1AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et (en zone 1AU), d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone, sauf dans le secteur 1AUa, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipements collectifs, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services).

3/ Dans le secteur 1AUy et 1AUyi  
Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industries.

#### **Dans le secteur 1AUyi.**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables du Manoire, applicable au territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire, ou devra faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique.

- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables ou par l'étude hydraulique spécifique.

Dans le secteur 1AUy de Grand Font, les stockages de matériaux sont interdits à moins de trente mètres de l'axe de la RN221.

#### **Dans le secteur 1AUt.**

- les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations liées aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes

4/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R.442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques,
- les clôtures.

5/ La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

6/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)

L'aménagement d'ensemble des zones 1AU devra respecter les orientations particulières d'aménagement.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1/ Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Pour les secteurs 1AUb, 1AUy et 1AUyi de Grand Font, aucun accès direct n'est autorisé sur la RN221.

#### **2/ Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à aménager ou à créer dont le principe est défini par les orientations du PADD, ces caractéristiques sont les suivantes : largeur minimum de chaussée de 5 mètres,

avec une largeur de trottoirs minimum de 1 mètre, ou, lorsqu'il s'agit d'une voie en sens unique, un minimum de 3,5 mètres de largeur de voie.

## **ARTICLE 1AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

1/ L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions citées à l'article 1AU.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2/ Les lotissements et les ensembles de constructions doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier ou est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

### **B/ DISPOSITIONS APPLICABLES HORS PERIMETRE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

(Secteur 1AUa)

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### **C/ EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. En cas d'impossibilité technique, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Pour cela une étude devra être réalisée lors de toute opération

d'aménagement pour prescrire les ouvrages adaptés à réaliser pour maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

#### **Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **ARTICLE 1AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le secteur 1AUa, toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, superficie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration ...) permettent la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur.

### **ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes ou à aménager.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou prévues.

L'implantation de constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

En secteur 1AUy et 1AUb de Grand Font, les constructions doivent être implantées à 30 mètres au moins de l'axe de la RN221, conformément aux orientations particulières d'aménagement.

### **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article peuvent ne pas être applicables aux ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE 1AU.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée

## **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle est réduite à 7 mètres en secteur 1AUa et à 6 mètres en secteur 1AUb.

Elle n'est pas réglementée :

- en secteur 1AUy et 1AUyi
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **ARTICLE 1AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

#### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour les constructions publiques.

#### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas,



la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### 5/ Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits les murs pleins et les plantations à feuillage persistant, côté rue.

6/ Des dispositions différentes aux prescriptions précédentes pourront être admises pour des projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception. Ces cas particuliers devront être examinés comme tels en concertation entre les élus et les services compétents.

### **PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES EN SECTEUR 1AUb,**

**Constructions à usage d'habitation :**

#### Toitures

Pente du toit entre 30 et 45 % avec possibilité de croupe plate  
Auvent ou porche en charpente (pas d'auvent cintré).

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### Ouvertures

Ouvertures en proportions verticales

Pour les baies larges, un linteau en bois pourra être utilisé.

Souligner l'encadrement des ouvertures soit avec un enduit soit par des pierres du pays irrégulières (15 à 18cm de large).

Menuiseries plastiques et volets roulants autorisés, couleur blanche autorisée.

Portes en bois, peintes, vernissées ou lasurées.

Ossature bois coloris ton pierre

Coloris crépis et volets selon le nuancier des teintes autorisées consultable en mairie

#### Clôtures

Portail simple, en bois, sans arrondi.

### **Constructions à usage d'activités**

Bardage d'une seule couleur (cf nuancier général disponible en mairie)

Toit à deux pentes (charpente métallique, bac acier)

### **Prescriptions complémentaires en secteur 1AUy et 1AUyi**

### **Constructions à usage d'activités dans le périmètre de servitude des monuments historiques inscrits (AC1)**

Bardage d'une seule couleur (cf nuancier général disponible en mairie)

Toit à deux pentes (charpente métallique, bac acier)

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1/ Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places de stationnement par logement,
- dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une demi-place au moins par logement.

2/ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3/ Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

4/ Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

5/ Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## **ARTICLE 1AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

1/ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement (dont la moitié au moins sera d'un seul tenant).

#### 2/ Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places. Un traitement paysager des aménagements devra être réalisé conformément aux orientations particulières d'aménagement.

3/ Pour le secteur 1AUy de Grand Font, les dispositions prévues par les orientations particulières d'aménagement devront être respectées.

L'aménagement paysager devra respecter les orientations particulières d'aménagement.

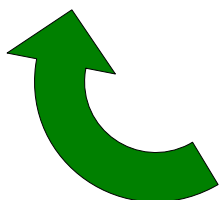
## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,3.  
Il est fixé à 0,1 en secteur 1AU a et 1AU t.

Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- en secteur 1AUy et en 1AUyi
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ou ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **CHAPITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **ZONE A URBANISER**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone 2AU comprend un secteur 2AUt, réservé à l'accueil d'équipements touristiques, de plein air et de loisirs.

#### **ARTICLE 2AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3/ Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.430-1 alinéa d et L.430-2 à L.430-9 du code de l'urbanisme.

#### **Défrichements**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article AU.2 est interdite.

### **ARTICLE 2AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants.

Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

### **ARTICLE 2AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article AU.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 2AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE 2AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, elles devront observer un retrait au moins égal à 3 mètres.

## **ARTICLE 2AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

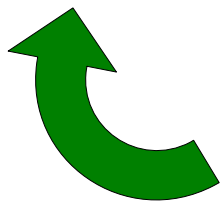
## **ARTICLE 2AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



## TITRE IV

# LES ZONES AGRICOLE





# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

#### **ARTICLE A.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PL.U

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Défrichements**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A.2

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

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b- Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article 4 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

6/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

7/ Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1/ Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

#### **2/ Voirie**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2/ Assainissement**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

## **ARTICLE A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE A.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et des emprises publiques.

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies.

### **B/ DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

### **B/ DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au paragraphe A.
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

## **ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.  
Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

## **ARTICLE A. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **Constructions à usage d'habitation**

#### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

#### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

#### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Des dispositions différentes aux prescriptions précédentes pourront être admises pour des projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception. Ces cas particuliers devront être examinés comme tels en concertation entre les élus et les services compétents.

### **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé



## TITRE V

# LES ZONES NATURELLES





# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **ZONE NATURELLE A PROTEGER**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre à la fois des milieux naturels homogènes et des territoires ruraux à dominante agricole, avec des habitations, principalement dans les hameaux.

Cette zone est traversée par le domaine public de l'autoroute A.89.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur Nt, concernant un secteur d'accueil pour des activités liées au sport, au plein air et aux loisirs (le Bourg, Pont de Niversac, Le Marcheix).
- un secteur Nh, recouvrant plusieurs secteurs de hameaux (le Marcheix, les Jeanettes, Thévy, la Lébreterie, Lafaye, Puy Forain), de taille et de capacité d'accueil limitées.
- un secteur Ni, en zone inondable.

#### **ARTICLE N.O - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PL.U**

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; et de ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Défrichements**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2

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

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.

b- L'extension des bâtiments existants, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

c- Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- Les piscines

- Les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris.

4/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

#### **Dans le périmètre du domaine autoroutier A89.**

Les constructions et installations de toutes natures réalisées par l'exploitant, ainsi que celles réalisées par d'autres maîtres d'ouvrage sur des emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au fonctionnement de l'autoroute.

#### **Dans le secteur Nh,**

Les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans le secteur Nt,

- les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs, de plein air ou de loisirs de la zone,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone,
- les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris,
- les aires de stationnement désignées à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, dans le secteur Ni,

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables du Manoire, applicable au territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire,
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1/ Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

#### **2/ Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra avoir une largeur au moins égale à 3 mètres.

3/ Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2/ Assainissement**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE N.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE N.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- Lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

- L'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **B/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX VOIES A89, RN221, RD710, CLASSEES A GRANDE CIRCULATION**

### **Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les constructions nouvelles désignées à l'article N.2,
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant,
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1/ Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2/ Règle**

#### **Constructions nouvelles à usage d'habitation**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

#### **Extension de constructions existantes**

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 4 mètres

#### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

#### **Autres cas**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée dans les autres cas.

## **ARTICLE N. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **A/ DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **B/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **Constructions à usage d'habitation**

##### **1/ Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

##### **2/ Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise
- pour les constructions publiques

##### **3/ Energie renouvelables**

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4/ Des dispositions différentes aux prescriptions précédentes pourront être admises pour des projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et

résultant d'un travail de conception. Ces cas particuliers devront être examinés comme tels en concertation entre les élus et les services compétents.

### **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

## **ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

