

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

commune du :

**MONT-DORE**

2



CARRELONG

URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE

F J-M MERCIER  
11 avenue de Gagne  
63230 ST GENIS LAVAL  
Tél : 04 72 39 39 43  
carrelong@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

Reçu à la Sous-Préfecture  
d'Issoire le

12 FEV. 2019



Vu pour rester annexé  
à la délibération du  
8 Novembre 2017

Le Maire



- Prescription

Délibération du conseil municipal  
du 20 Septembre 2004

- Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal  
du : 27 septembre 2016

- Approbation

Délibération du conseil municipal  
du : 8 Novembre 2017

### MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

Modification Simplifiée N° 1 du PLU approuvée par Délibé-  
ration du Conseil Municipal du 06-02-2019

- 1 \_\_\_\_\_
- 2 \_\_\_\_\_
- 3 \_\_\_\_\_
- 4 \_\_\_\_\_
- 5 \_\_\_\_\_
- 6 \_\_\_\_\_



## **SOMMAIRE**

### **TITRE 1 Dispositions générales**

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Portée respective du règlement et des législations
Article DG 3	Division du territoire en zones
Article DG 4	Adaptations mineures
Article DG 5	Reconstruction en cas de sinistre
Article DG 6	Définitions de base
Article DG 7	Accès et voirie
Article DG 8	Aspects extérieurs
Article DG 9	Risques naturels
Article DG 10	Sites et secteurs protégés.

### **TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines**

Zone UA, secteurs UA 12,UA15.  
Zone UB  
Zone UC : secteurs UC,UCa,UC6,UCg  
Zone UJ,  
Zone UL

### **TITRE 3 Dispositions applicables aux zones d'urbanisation futures**

Zone AU : secteurs AUa, AUb,AUL.

### **TITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles**

Zone A et sous secteurs As

### **TITRE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles**

Zones N  
Et sous secteurs Ne,NL, NLg et Nk.



**TITRE 1**  
**Dispositions générales d'ordre administratif ,**  
**réglementaire et technique .**

---



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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune du **MONT DORE (Puy de Dôme)**

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

### **ARTICLE DG 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Toutes les normes et documents opposables aux PLU ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'Urbanisme. D'autres textes législatifs et d'autres Codes (Environnement, Rural, Minier) sont opposables.

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

Conformément au Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

- zones urbaines U,
- zones d'urbanisation future AU.
- zones agricoles A.
- zones naturelles N

Ainsi que les secteurs et sous-secteurs afférents.

#### **LES ZONES URBAINES U**

**Ces zones sont des zones équipées** susceptibles d'accueillir des programmes d'habitats de densité moyenne et des services et équipements publics, des installations classées nécessaires à la vie urbaine ainsi que des activités diverses (équipements de loisir et touristiques, commerces, artisanat, industrie, carrières ) selon les secteurs déterminés pour chaque usage.

#### **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE AU**

**Les zones AU** sont des zones non occupées qui destinées à être urbanisée. Elles peuvent être urbanisées à court terme ou à un plus long terme déterminé par le règlement à condition de respecter des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **LES ZONES AGRICOLES A**

**Les zones A** sont des zones liées à l'activité agricole dans laquelle certains secteurs sont inconstructibles afin de préserver les terres agricoles. L'extension et l'aménagement des bâtiments existants non agricoles peuvent être autorisées sous certaines conditions.

#### **LES ZONES NATURELLES N**

**Les zones N** sont des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique. Certains secteurs sont inconstructibles, d'autres de taille et de capacité limitée peuvent admettre certaines extensions et aménagements.

### **ARTICLE DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

a) **Code de l'Urbanisme** : "Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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".

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type

d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1 et 2, du règlement de chaque zone.

**b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées** par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE DG 5 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

Conformément au Code de l'Urbanisme la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE DG 6 - DEFINITIONS DE BASE**

### **Emplacements réservés**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

-à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

-à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

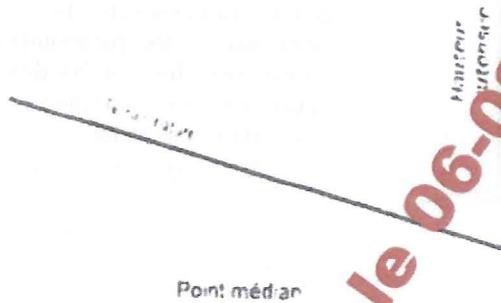
### **Surfaces de plancher**

**L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011**, publiée au JO du 17 novembre 2011, conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, a confirmé la substitution de la « surface de plancher », à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est **entrée en vigueur à compter du 1er mars 2012**. A compter de cette date, la « **surface de plancher** » sera l'**unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme** nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

**La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.** Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

**Hauteur**

Hauteur des constructions



La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de la hauteur autorisée, qui est la hauteur maximale autorisée par le règlement PLU. Elle est déterminée en fonction de la zone d'affectation d'usage et de la nature des constructions. Elle est exprimée en mètres au-dessus du point médian de la parcelle. Les hauteurs des constructions sont mesurées à l'égouttement des toitures. Les hauteurs des constructions sont mesurées à l'égouttement des toitures. Les hauteurs des constructions sont mesurées à l'égouttement des toitures.

**Dispositions concernant les matériaux ou procédés favorisant les économies d'énergie et énergies renouvelées**

Conformément à l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

Cependant, tout projet doit permettre d'assurer la bonne intégration architecturale des équipements dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ces procédés et dispositifs favorisant les économies d'énergie doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme éléments rapportés.

**Emprise au sol**

Le Code de l'Urbanisme la définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

**ARTICLE DG 7 -ACCES ET VOIRIES**

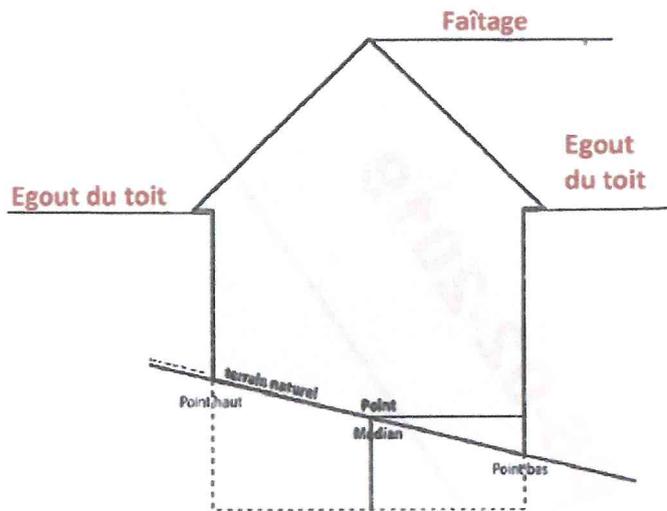
**Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Ils devront favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Hauteur**



La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au faîtage du bâtiment pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses. Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale les antennes de télé-transmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires, les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

**Pour les zones AUa, AUb et UC6 la hauteur des constructions est calculée à partir de tout point à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et ne peut excéder 6 mètres.**

**Dispositions concernant les matériaux ou procédés favorisant les économies d'énergie et énergies nouvelles**

Conformément à l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme , le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

Cependant tout projet doit permettre d'assurer la bonne intégration architecturale des équipements dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ces procédés et dispositifs favorisant les économies d'énergie doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme éléments rapportés.

**Emprise au sol**

Le Code de l'Urbanisme la définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en clébard (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises,..) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

**ARTICLE DG 7 -ACCES ET VOIRIES**

**Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Ils devront favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique. Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

#### Voiries

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

### ARTICLE DG 8 - ASPECT EXTERIEUR (article 11 du règlement du P.L.U.)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la commune, afin de réserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti déjà existant.

#### A- TOUT TYPE DE CONSTRUCTIONS

##### 1) ADAPTATION AU TERRAIN :

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

- Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent être limités au maximum.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 120 m de hauteur sont interdites, sauf pour les digues, retenues collinaires et les aménagements de stationnement collectifs.
- Les pentes de terre ne devront pas excéder 20 % par rapport au terrain naturel, sauf pour les digues et retenues collinaires et pour les aménagements de stationnement collectifs.
- Les soutènements en enrochements de pierres massives ou gabions sont interdits sauf pour des aménagements de stationnement.

##### 2) VOLUMES :

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

##### 3) TOITURES :

Les toitures devront respecter un pourcentage de pente situé entre 35 et 45, sauf pour les bâtiments agricoles et les annexes pour lesquels la pente pourra être inférieure ainsi que pour des bâtiments d'hébergement collectif pour des impératifs architecturaux. Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition de recevoir un revêtement approprié à leur usage et l'esthétique du bâtiment (toiture végétalisée, platelage bois, dalles minérales).

##### 4) COUVERTURES :

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique. Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

### Voiries

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

### ARTICLE DG 8 - ASPECT EXTERIEUR (article 11 du règlement du P.L.U.)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti déjà existant.

### A- TOUT TYPE DE CONSTRUCTIONS

#### 1) ADAPTATION AU TERRAIN :

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

- ⇒ Sur terrain en pente les mouvements de terre doivent être limités au maximum.
- ⇒ Sur terrain plat : les buttes de terre supérieures à 1.20 m de hauteur sont interdites, sauf pour les digues, retenues collinaires et les aménagements de stationnement collectifs.
- ⇒ Les pentes de terre ne devront pas excéder 20 % par rapport au terrain naturel, sauf pour les digues et retenues collinaires et pour les aménagements de stationnement collectifs.
- ⇒ Les soutènements en enrochements de pierres massives ou gabions sont interdits sauf pour des aménagements de stationnement.

#### 2) VOLUMES :

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

#### 3) TOITURES :

Les toitures devront respecter un pourcentage de pente situé entre 45° et 55° sauf pour les extensions de bâtiments ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, la pente devra être identique à l'existant pour une bonne homogénéité architecturale de l'ensemble.

Pour les :

- bâtiments agricoles,
- annexes,
- bâtiments et ouvrages techniques à condition d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à usage d'équipements publics et que leur localisation soit justifiée par des impératifs techniques liés notamment à des réseaux d'infrastructure tels que transformateurs électriques, station d'assainissement, pylône, etc,
- bâtiments d'hébergement collectif pour des impératifs architecturaux,

la pente de toit pourra être inférieure ainsi que pour les toitures terrasses qui pourront être autorisées à condition de recevoir un revêtement approprié à leur usage et l'esthétique du bâtiment (toiture végétalisée, platelage bois, dalles minérales).

#### 4) COUVERTURES :

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux sont obligatoirement réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de

l'ardoise ou de la lauze sauf pour les toitures terrasses et les annexes abris de jardin ou autres

Pour les bâtiments d'hébergement collectif d'activités agricoles artisanales industrielles ou commerciales ainsi que pour les petites annexes quand elles sont autorisées (garages abris de jardin petites remises) d'autres matériaux pourront être autorisés à condition de s'adapter harmonieusement avec le bâti environnant. Les vérandas serres et piscines ne sont pas concernées par cette prescription.

#### 5) COULEURS :

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierre ou bois (de couleur naturelle) leurs enduits de façades doivent être de couleur s'harmonisant avec la couleur dominante locale.

Les façades des bâtiments agricoles artisanaux ou industriels doivent être réalisées en matériaux de teinte foncée.

Les serres ne sont pas concernées par cette prescription.

On se référera au nuancier de référence de la notice déposée à la mairie du Mont-Dorf.

#### 6) LOCAUX ANNEXES – EXTENSIONS

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

Les locaux annexes seront adossés aux bâtiments existants ou à des murs de clôture hauts, sauf impossibilité techniques. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux valeurs des constructions.

#### 7) CLOTURES

Elles seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m (y compris mur de soutènement).

Elles peuvent être constituées d'un muret de 0,60m maxi surmontées de haies vives des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

#### 8) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

#### 9) TENUE DES PARCELLES

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharges peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure à l'observation d'une marge de recullement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

**B-INTERVENTION PORTANT SUR DES SECTEURS ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.19 DU CODE DE L'URBANISME SUR LE PLAN DE ZONAGE (Hameaux, secteurs et éléments bâtis identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural)**

l'ardoise ou de la lauze sauf pour les toitures terrasses et les annexes, abris de jardin ou autres.

Pour les bâtiments d'hébergement collectif, d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ainsi que pour les petites annexes quand elles sont autorisées (garages, abris de jardin, petites remises) d'autres matériaux pourront être autorisés à condition de s'adapter harmonieusement avec le bâti environnant. Les vérandas, serres et piscines ne sont pas concernées par cette prescription.

#### 5) COULEURS

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois (de couleur naturelle), leurs enduits de façades doivent être de couleur s'harmonisant avec la couleur dominante locale.

Les façades des bâtiments agricoles, artisanaux ou industriels doivent être réalisées en matériaux de teinte foncée.

Les serres ne sont pas concernées par cette prescription.

On se référera au nuancier de référence de la ville déposé à la mairie du Mont-Dore.

#### 6) EXTENSIONS ET ANNEXES

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les annexes pourront être réalisées avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

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

#### 7) CLOTURES

Elles seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Elles peuvent être constituées d'un muret de 0,80 m maxi doublé de haies vives d'essences locales variées ou surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un simple grillage végétalisé.

#### 8) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

#### 9) TENUE DES PARCELLES

Les constructions, qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharges, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

B—INTERVENTION PORTANT SUR DES SECTEURS ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.19 DU CODE DE L'URBANISME SUR LE PLAN DE ZONAGE (Hameaux, secteurs et éléments bâtis identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural).

**Dans ces secteurs outre les prescriptions précédentes****1) VOLUMES :**

- les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.
- En ce qui concerne la transformation, en vue de l'habitation, de bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur; les orientations initiales seront respectées.
- Les modifications ci dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

**2) MATERIAUX :**

Les matériaux utilisés pour les extensions seront:

- en toiture : ardoises, lauzes ou similaire.
- en façade : pierre ou moellons enduits, bardage bois.
- Les pentes de toiture seront identiques à celles du bâti existant sauf pour des toitures terrasses.
- Les ouvertures auront des jambages et des linteaux ayant l'apparence de la pierre (voûtés ou droits), ou en bois de forte section pour les ouvertures de grande dimension (>1,40 m de largeur).
- Toutefois, une réalisation de murs en matériaux modernes (agglomération ou béton banché) sera autorisée, à condition que ceux-ci soient recouverts d'un enduit "gris sable" de même tonalité que le bâti existant.
- On se référera au nuancier de référence de la ville déposé à la mairie du Mont-Dore.

**ARTICLE DG 9 –AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES NATURELS**

Certains risques naturels ont fait l'objet d'arrêté de catastrophe naturelle et ont été identifiés.

Il s'agit de risques liés :

- aux inondations,
- aux avalanches,
- aux séismes,
- aux mouvements de terrains,
- aux feux de forêts,
- aux gonflements d'argiles.

Rappel : Les **Plans de Prévention des Risques (PPR)** constituent des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU et opposable à tout projet. Dans le cas où un projet est concerné par plusieurs PPR c'est le règlement le plus contraignant qui s'applique.

La commune est concernée par le **plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) du bassin de la Dordogne** approuvé le 22 Décembre 2008.

Une importante avalanche s'est produite dans le val d'Enfer le 4 Mars 2006 ; cet événement a donné lieu à une préconisation dans le cadre du plan d'intervention de déclenchement des avalanches (PIDA).

Depuis le 1er Mai 2011, la commune est classée dans la zone 2, dite de sismicité faible. Dans ce cadre de nouvelles normes de construction sont imposées (Eurocode 8).

La commune est concernée par deux **Plans de Prévention des Risques de Mouvements de terrain : PPRM des Egravats** approuvé le 6 Décembre 2005 et **PPRM du Mont-Dore** approuvé le 22 Décembre 2008.

### **ARTICLE DG 10 –SITES ET SECTEURS PROTEGES**

La trame écologique qui figure en annexe comprend :

- La réserve naturelle nationale de Chastreix-Sancy classée par décret n°2007-1091 du 13 Juillet 2007.
- Les sites Natura 2000.
- Les cours d'eau et leur zone de protection de 10 mètre de large.
- Les zones humides.
- Les ZNIEFF de type I.
- Les espaces de respiration définis par le Parc National des Volcans.

Outre les réglementations de la zone du PLU, sont admis sous conditions :

- Au sein des milieux humides définis au titre de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, les aménagements, occupations et utilisations du sol compatibles avec la conservation de ce type de milieu.
- Les constructions, équipements et aménagements autorisés sous réserve de prendre toutes les dispositions pour permettre le maintien de la circulation de la faune.
- Les clôtures sont admises si elles sont rendues nécessaires pour la sécurité des ouvrages, et sous réserve de conserver au minimum un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

### **ARTICLE DG 11 –PLANS D'EAU**

Au titre de l'article L112-12 du Code de l'urbanisme les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Au même titre sont toutefois exclus du champ d'application du présent article deux plans d'eau qui assurent une fonction de réserve. Ces plans d'eau sont identifiés et localisés sur le plan de zonage par une étoile bleue:



## **TITRE 2**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE UA

---

La zone UA est une zone correspond aux parties denses du centre ancien du bourg. Elle est affectée aux habitations et commerces, services et équipements publics ainsi qu'aux installations classées nécessaires à la vie urbaine. Elle comprend deux secteurs UA12 et, UA15 qui se différencient par des autorisations de hauteurs maximum.

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

---

#### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles prévues à l'article UA 2.
- Les constructions à usage agricole.
- La reconstruction des bâtiments dans les secteurs à risques en cas de destruction accidentelle.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.

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

---

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devra tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9).

Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zones tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages et stations-services, chaufferies, parcs de stationnement etc...
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****UA3-1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.  
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.  
Ils doivent permettre d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.  
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Des reculs pour les garages et les portails pourront être imposés.  
Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

**UA3-2. Voiries**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.  
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****UA 4.1. : Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**UA 4.2. : Assainissement :****UA 4.2-1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement .
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

**UA 4.2-2 : Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.
- Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction doivent faire en sorte que les eaux pluviales soient infiltrées ou stockées de façon à ralentir leur rejet et d'une manière générale de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation dans les zones exposées.

**UA 4.3. : Réseaux secs :****UA 4.3-1 : Electricité :**

Obligation est faite de se raccorder au réseau public d'électricité existant. Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

**UA 4.3-2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

**UA 4.3-3 : Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

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

---

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Se reporter également à l'article DG 7.

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

---

Les bâtiments seront implantés :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Ces retraits ne seront jamais inférieurs à 3 mètres.

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

---

L'implantation d'une nouvelle construction devra favoriser la possibilité d'une division parcellaire.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

**⇒ Définition de la hauteur**

Voir article DG 6

**⇒ La hauteur**

La hauteur des constructions ne peut excéder la valeur portée au document graphique.

Toutefois pour les extensions de bâtiments existants, cette limite pourra être dépassée, jusqu'à atteindre la hauteur du bâtiment initial, afin d'assurer l'homogénéité architecturale de l'ensemble.

Deux secteurs de hauteurs différentes ont été déterminés ;

**UA12 maximum autorisé à 12 mètres**

**UA15 maximum autorisé à 15 mètres**

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 8) du présent règlement.

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

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des extensions ou des changements de destination de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les habitations collectives et individuelles il sera exigé :

1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
et dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à un autre usage :

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

---

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

a) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

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

---

Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie,

sont recommandées.

**ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

---

Non règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE UB

---

La zone UB est une zone d'extension récente du centre. Elle accueille des programmes d'habitats de densité moyenne et des activités (commerces, artisanat, équipements).

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

#### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles prévues à l'article UB 2.
- Les constructions à usage agricole.
- La reconstruction des bâtiments dans les secteurs à risques en cas de destruction accidentelle.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes.

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

---

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devra tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9).

Les ouvrages techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zones tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages et station-services, chaufferies, parcs de stationnement etc...
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, sont autorisées à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

---

##### UB 3-1. Accès

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

Les accès directs sur la voie publique, pourront être interdits s'ils présentent un danger pour la sécurité.

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours. Ils doivent permettre d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

### **UB3-2. Voiries**

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

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

---

### **UB 4.1. : Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **UB 4.2. : Assainissement :**

#### **UB 4.2-1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

#### **UB 4.2-2 : Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.
- Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction doivent faire en sorte que les eaux pluviales soient infiltrées ou stockées de façon à ralentir leur rejet et d'une manière générale de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation dans les zones exposées.

**UB 4.3. : Réseaux secs :****UB 4 3-1 Electricité**

Obligation est faite de se raccorder au réseau public d'électricité existant. Les réseaux de distribution en électricité haute tension A basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou à défaut intégrés à l'aspect extérieur des façades sauf en cas d'impossibilité technique.

**UB 4 3-2 Telecommunications**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphonie, réseau câble, ...) sera réalisé en souterrain, ou à défaut intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

**UB 4 3-3 Eclairage public**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait minimum de 2 mètres à l'alignement

Se reporter également aux dispositions générales article DG 7

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

S'il existe une construction édifiée en limite séparative les nouvelles constructions peuvent être édifiées

- Soit en limite séparatives à condition de jouxter cette construction
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres

S'il n'existe pas de construction en limites séparatives les nouvelles constructions peuvent être édifiées

- Soit en limites séparatives à condition de ne pas excéder 3 mètres mesurée sur la limite séparative
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres

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

Implantation libre

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encadrement dépassent 0,70 mètre au dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

**UB 4.3. : Réseaux secs :****UB 4.3-1 : Electricité :**

Obligation est faite de se raccorder au réseau public d'électricité existant. Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

**UB 4.3-2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades. Sauf en cas d'impossibilité technique.

**US 4.3-3 : Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Les constructions doivent être édifiées

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

Se reporter également aux dispositions générales article DG 7.

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

---

Les bâtiments seront implantés :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Ces retraits ne seront jamais inférieurs à 3 mètres.

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

---

Implantation libre.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,70 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

⇒ **Définition de la hauteur**

Voir article DG 6

⇒ **La hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 20 mètres.

Toutefois pour les extensions de bâtiments existants, cette limite pourra être dépassée, jusqu'à atteindre la hauteur du bâtiment initial, afin d'assurer l'homogénéité architecturale de l'ensemble.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à un autre usage :

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

---

**Plantations**

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres feuillus au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

## **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

## **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

### CARACTERE DE LA ZONE UC

---

La zone UC est une zone située en périphérie des secteurs urbanisés, et en dehors du centre bourg notamment dans les hameaux. Elle accueille des programmes d'habitats groupés ou individuels. Dans cette zone il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la construction de bâtiments neufs à usage de logements mais également d'activités compatibles avec l'habitat, de type commercial et/ou artisanal.

On distingue trois secteurs :

-UCa centre des hameaux de Le Genestoux, Rigolet-Bas, La Fougère, Rigolet-Haut, Le Barbier.

-UC6 extensions récentes Champ de Riou, Le Buron, Les Montagnes, Le Queureuilh, Rigolet-Haut, Rigolet Bas.

-UCg réservé uniquement à des garages.

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

---

#### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites :

-L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles prévues à l'article UC 2.

-Les constructions à usage agricole.

-La reconstruction des bâtiments dans les secteurs à risques en cas de destruction accidentelle.

-Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

-L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

-Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.

-Le stationnement isolé des caravanes.

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

---

-Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur UC6 uniquement les installations classées soumises à déclaration :

-à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zones tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages et station-services, chaufferies, parcs de stationnement etc...

-à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devront tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9).

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE****UC 3-1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.  
Les accès directs sur la voie publique pourront être interdits s'ils présentent un danger pour la sécurité.  
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours. Ils doivent permettre d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

**UC3-2. Voiries**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

**ARTICLE UC 4 - DESSESTE PAR LES RESEAUX****UC 4.1. Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**UC 4.2. : Assainissement :****UC 4.2-1 Eaux usées**

• Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

• L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

**UC 4.2-2 Eaux pluviales**

• Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

• Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

• Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

---

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**


---



---

**ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**


---

**UC 3-1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sur la voie publique, pourront être interdits s'ils présentent un danger pour la sécurité.

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours. Ils doivent permettre d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

**UC3-2. Voiries**

Pour être constructibles les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

---

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


---

**UC 4.1 : Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à un réseau privé tel que captage, forage ou puits qui peuvent être autorisés en conformité avec les réglementations en vigueur.

**UC 4.2 : Assainissement :****UC 4.2-1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

**UC 4.2-2 : Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

\* En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

\* Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction doivent faire en sorte que les eaux pluviales soient infiltrées ou stockées de façon à ralentir leur rejet et d'une manière générale de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation dans les zones exposées.

#### **UC 4.3. : Réseaux secs :**

##### **UC 4.3-1 : Electricité :**

Obligation est faite de se raccorder au réseau public d'électricité existant. Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### **UC 4.3-2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### **UC4.3-3 : Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées

En secteur UC, UCa et UC6 :

-soit à l'alignement des voies

-soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

En secteur UCg à l'alignement des voies.

Se reporter également aux dispositions générales article DG 7.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

S'il existe une construction édifée en limite séparative les nouvelles constructions peuvent être édifiées :

-Soit en limites séparatives à condition de jouxter cette construction,

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

S'il n'existe pas de construction en limites séparatives, les nouvelles constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives à condition de ne pas excéder 3 mètres mesurée sur la limite séparative
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance égale à la demi hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres

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

Implantation libre

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé en UCa et UCg. Dans les zones UC6, l'emprise au sol des constructions (y compris les bassins plans d'eau piscines ou pales de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,70 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

● **Définition de la hauteur**  
Voir DG 6

● **La hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres en secteur UCa et UC6 et 3,5 en secteur UCg.

Toutefois pour les extensions de bâtiments existants, cette limite pourra être dépassée jusqu'à atteindre la hauteur du bâtiment initial afin d'assurer l'homogénéité architecturale de l'ensemble.

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

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement.

Il convient de noter que les secteurs UCa sont identifiés au titre de l'article L 151.19.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement en secteur UC6 et 2 places en secteur UCa.

Pour les constructions à un autre usage

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en UCa et UCa6.

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

**Plantations**

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres feuillus au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

- Soit en limites séparatives à condition de ne pas excéder 3 mètres mesurée sur la limite séparative.
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être intérieure à 3 mètres.

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

---

Implantation libre.

### **ARTICLE UC 9 .EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé en UCa et UCg. Dans les zones UC6 l'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0.70 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

### **ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

#### ⇒ **Définition de la hauteur**

Voir DG 6

#### ⇒ **La hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit en secteur UCa et UC6 et 3,5 mètres en secteur UCg.

Toutefois pour les extensions de bâtiments existants cette limite pourra être dépassée jusqu'à atteindre la hauteur du bâtiment initial, afin d'assurer l'homogénéité architecturale de l'ensemble.

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

---

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement.

**Il convient de noter que les secteurs UCa sont identifiés au titre de l'article L 151.19.**

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

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement en secteur UC6 et 2 places en secteur UCa.

Pour les constructions à un autre usage :

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en UCa et UCa6.

### **ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **Plantations**

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres feuillus au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

**ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

### CARACTERE DE LA ZONE UJ

La zone UJ est une zone permettant d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales de toutes natures.

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

#### ARTICLE UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UJ 2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les parcs d'attraction et installations de sports collectifs.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes.

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

Les ouvrages et équipements techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et des activités présentes dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés sur la zone.

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devront tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9).

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE

##### UJ 3-1. Accès

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

Les accès directs sur la voie publique, pourront être interdits s'ils présentent un danger pour la sécurité.

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Ils doivent permettre d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

**UJ3-2. Voiries**

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

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

---

**UJ 4.1. : Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**UJ 4.2. : Assainissement :****UJ 4.2-1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune).
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

**UJ 4.2-2 : Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.
- Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction doivent faire en sorte que les eaux pluviales soient infiltrées ou stockées de façon à ralentir leur rejet et d'une manière générale de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation dans les zones exposées.

**UJ 4.3. : Réseaux secs :****UJ 4.3-1 : Electricité :**

Obligation est faite de se raccorder au réseau public d'électricité existant. Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

**UJ 4.3-2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

**UJ 4.3-3 : Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières  
Les constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum à partir de l'alignement des voies de desserte interne de la zone  
Se reporter également aux dispositions générales article DG 7

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

Les bâtiments doivent être implantés en recul par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à 5 mètres  
Toutefois ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux)  
Les parties de constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives

**ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre

**ARTICLE UJ 9 - FERRAILLAGE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

« Définition de la hauteur  
Voir article DG 6

« La hauteur

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées et à 15 mètres pour les autres constructions

**ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement

**ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT**

- Quelle que soit la destination des bâtiments la capacité de stationnement devra répondre aux besoins à satisfaire et les places de stationnement devront obligatoirement être prévues en dehors du domaine public

**ARTICLE UJ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

**ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières,  
Les constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum à partir de l'alignement des voies de desserte interne de la zone.  
Se reporter également aux dispositions générales article DG 7.

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

---

Les bâtiments doivent être implantés en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone lorsqu'une limite jouxte un déversoir d'orage ou un chemin ou une zone N, ..., rendant impossible une implantation de bâtiment en mitoyenneté ou si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux) entre 2 bâtiments.

Les parties de constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

---

Implantation libre.

**ARTICLE UJ 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

**⇒ Définition de la hauteur**

Voir article DG 6

**⇒ La hauteur**

La hauteur maximum des constructions, depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres au faitage pour les constructions à usage d'habitation autorisées et à 15 mètres pour les autres constructions.

**ARTICLE UJ 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement.

**ARTICLE UJ 12 STATIONNEMENT**

---

- Quelle que soit la destination des bâtiments, la capacité de stationnement devra répondre aux besoins à satisfaire et les places de stationnement devront obligatoirement être prévues en dehors du domaine public.

- Les aires de stationnement seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.
- Il sera planté l'équivalence d'un arbre de haute-tige pour 4 places de stationnement et il y aura au maximum 12 places de stationnement d'un seul tenant.

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

---

#### **Plantations**

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres feuillus au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

### **ARTICLE UJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UJ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

### **ARTICLE UJ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

### CARACTERE DE LA ZONE UL

---

La zone UL est une zone permettant d'accueillir des activités à caractère touristique, de sport, de loisirs ainsi que les habitations liées à ces activités.

Elle comprend deux sous secteurs :

- ULc réservé à l'accueil et à l'aménagement des installations de camping.
- ULg liés aux activités du Golf.

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

---

#### ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement en dehors des carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- La reconstruction des bâtiments dans les secteurs à risques en cas de destruction accidentelle.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière en dehors de celles existantes.
- Le stationnement isolé des caravanes.

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

---

Les ouvrages et équipements techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et des activités présentes dans la zone.

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devront tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9).

**Dans le sous secteur ULg :**

Les aménagements et constructions à usage d'habitation (y compris habitat léger de loisir) sont autorisés à condition d'être liés strictement aux activités du golf ou qu'elles soient destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés sur ces zones.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

---

##### UL 3-1. Accès

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

Les accès directs sur la voie publique, pouront être interdits s'ils présentent un danger pour la sécurité

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

Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours. Ils doivent permettre d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

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

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

#### UL3-2. Voiries

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

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, blancardage, stationnement

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir

### ARTICLE UL 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

#### UL 4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### UL 4.2. : Assainissement :

##### UL 4-2-1 Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique

##### UL 4-2-2 Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil
- Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction doivent faire en sorte que les eaux pluviales soient infiltrées ou stockées de façon à ralentir leur rejet et d'une manière générale de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation dans les zones exposées

Les accès directs sur la voie publique, pourront être interdits s'ils présentent un danger pour la sécurité,  
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.  
Ils doivent permettre d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

#### UL3-2. Voiries

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **UL 4.1. Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à un réseau privé tel que captage, forage ou puits qui peuvent être autorisés en conformité avec les réglementations en vigueur.

#### **UL 4.2. Assainissement :**

##### **UL 4.2-1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune).
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

##### **UL 4.2-2 : Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.
- Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction doivent faire en sorte que les eaux pluviales soient infiltrées ou stockées de façon à ralentir leur rejet et d'une manière générale de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation dans les zones exposées.

**UL 4.3. : Réseaux secs :****UL 4.3-1 : Electricité :**

Obligation est faite de se raccorder au réseau public d'électricité existant. Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

**UL 4.3-2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

**UL 4.3-3 : Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

**ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Les constructions doivent être édifiées soit :

-à l'alignement de la voirie.

-soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières..

Se reporter également aux dispositions générales article DG 7.

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

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

**ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

---

Implantation libre.

**ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

**ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement.

**ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation (secteur UL g) il est exigé 2 places de stationnement par logement.

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

---

**Plantations**

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être constituées d'arbres et d'arbustes d'essence locale. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres feuillus au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

**ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE UL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

**ARTICLE UL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

**TITRE 3**  
**Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

---

La zone AU est une zone non occupée qui est destinée à être urbanisée à court terme ou à plus long terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à condition de respecter des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend trois secteurs :

**AUa zone d'aménagement future de Rigolet-Bas.**

**AUb zone d'aménagement future de La Fougère.**

**AUL zones d'aménagement future des Longes et de Grange Boyer.**

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

---

#### ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites.

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de combustibles.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.

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

---

Toutes les constructions autorisées sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et d'orientations prescrites sur la zone.

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devront tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9).

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

---

##### AU 3-1. Accès

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

Les accès directs sur la voie publique, pourront être interdits s'ils présentent un danger pour la sécurité.

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours. Ils doivent permettre d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

### **AU 3-2. Voiries**

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

Leur emprise totale sera au minimum de :

- ⇒ 4 mètres pour 1 à 3 constructions
- ⇒ 6 mètres entre 4 et 12
- ⇒ 8 mètres au-delà de 12.

### **AU3-3. Voirie départementale**

Les accès et le recul des constructions par rapport aux voies départementales devront respecter les prescriptions du service infrastructure du Conseil Général.

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

---

### **AU 4.1. : Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **AU 4.2. : Assainissement :**

#### **AU 4.2-1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune).
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### **AU 4.2-2 : Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la

limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

• Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction doivent faire en sorte que les eaux pluviales soient infiltrées ou stockées de façon à ralentir leur rejet et d'une manière générale de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation dans les zones exposées.

#### **AU 4.3. : Réseaux secs :**

##### **AU 4.3-1 : Electricité :**

Obligation est faite de se raccorder au réseau public d'électricité existant. Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### **AU 4.3-2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

##### **AU 4.3-3 : Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

---

Non réglementé

### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en recul de trois mètres.

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

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

⇒ si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres

ou

⇒ si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant construit en limite séparative.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur**

Voir DG 6

**La hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder

6 mètres en AUa, AUb

9 mètres en AUL

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4,50 mètres.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

Il est exigé :

1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

et dans la limite de 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à un autre usage

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****Plantation**

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres feuillus au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain de stationnement

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

---

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

### ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé

### ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

#### ⇒ Définition de la hauteur

Voir DG 6

#### ⇒ La hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :  
6 mètres à l'égout du toit en AUa, AUb.

9 mètres au faitage en AUL.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages buanderies, etc ne peut dépasser 4,50 mètres au faitage.

### ARTICLE AU 11 -ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé

1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à un autre usage

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

#### Plantations

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres feuillus au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

### ARTICLE AU 14— COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet

**ARTICLE AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

**ARTICLE AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



**TITRE 4**  
**Dispositions applicables aux zones agricoles**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

LA ZONE A est une zone correspondant aux secteurs agricoles, ou il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Le zonage A définit un secteur A constructible réservé aux activités agricoles et un secteur As où les nouvelles constructions sont interdites. La construction en zone A est définie conformément à la Charte de constructibilité en zone agricole du Puy de Dôme.

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

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

En zone A et dans son sous-secteur As, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre dans le sous secteur As sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux estives.

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

En zone A et son sous secteur As, sont autorisées les constructions, aménagements et utilisations du sol liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur bonne intégration dans le site et sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'accueil du public (exemples : salle des fêtes, écoles, salles de sports...).

Dans le secteur A les occupations et utilisations du sol à caractère agricole sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole.

Sont autorisées :

- 2-1 Tous les bâtiments agricoles et installations, classes ou non, et leurs extensions, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (Coopératives d'utilisation de matériels agricoles).
- 2-2 Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- 2-3 Les bâtiments et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation agricole.
- 2-4 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- 2-5 Les pylônes ou antennes sous conditions que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage.
- 2-6 Les aménagements des bâtiments d'habitation existants et leurs extensions sont autorisés à condition :
  - que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>
  - que la surface de plancher après travaux n'excède pas 50% de la surface existante sans dépasser une surface finale de 250 m<sup>2</sup>
  - que ces extensions ou aménagements ne compromettent pas l'activité agricole ou

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

**LA ZONE A** est une zone correspondant aux secteurs agricoles qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

**Le zonage A** définit un secteur A constructible réservé aux activités agricoles et un **secteur As** où les nouvelles constructions sont interdites.

La construction en zone A est définie conformément à la Charte de constructibilité en zone agricole du Puy de Dôme,

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

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

**En zone A et dans son sous-secteur As**, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre **dans le sous-secteur As** sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux estives.

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

**En zone A, et son sous-secteur As**, sont autorisées les constructions, aménagements et utilisations du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur bonne intégration dans le site et sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'accueil du public (exemples salle des fêtes, écoles salles de Sports, ...)

**Dans le secteur A** les occupations et utilisations du sol à caractère agricole sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole :

##### Sont autorisées

- 2-1. Tous les bâtiments agricoles et installations, classés ou non et leurs extensions, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (Coopératives d'utilisation de matériels agricoles).
- 2-2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- 2-3. Les bâtiments et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation agricole,
- 2-4. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- 2-5. Les pylônes ou antennes sous conditions que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage.
- 2-6 Les aménagements des bâtiments d'habitation existants et leurs extensions sont autorisés à condition :
  - que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.
  - que la surface de plancher après travaux n'excède pas 50% de la surface existante sans dépasser une surface finale de 250 m<sup>2</sup>.
  - que ces extensions ou aménagements ne compromettent pas l'activité agricole ou

la qualité paysagère du site

Les annexes des habitations existantes sont autorisées aux conditions suivantes

- être liées aux habitations existantes
- ne pas être supérieures à 40 m<sup>2</sup>
- se situer à l'intérieur d'un rayon de 25 mètres des habitations
- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

2-7 Les barons sont considérés comme des bâtiments d'habitation existants

2-8 Les piscines sont autorisées à condition d'être liées à un bâtiment d'habitation

Dans le secteur As seuls les aménagements des bâtiments existants ainsi que leurs extensions sont autorisées à condition

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- que la surface de plancher après travaux n'excède pas 50% de la surface existante sans dépasser une surface finale de 250 m<sup>2</sup>

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devront tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9)

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

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIE

Se reporter à l'article DG 7 des dispositions générales

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante est interdite à l'exception toutefois des chemins d'exploitation

### ARTICLE A 4 - DE SERTE PAR LES RESEAUX

#### A 4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits privés peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur

#### A 4.2. : Assainissement :

##### A 4.2-1 Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évaluation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement

##### A 4.2-2 Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public

la qualité paysagère du site.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées aux conditions suivantes :

- être liées aux habitations existantes,
- ne pas être supérieures à 40 m<sup>2</sup>,
- se situer à l'intérieur d'un rayon de 25 mètres des habitations,
- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2-7 Les burons sont considérés comme des bâtiments d'habitation existants.

2-8 Les piscines sont autorisées à condition d'être liées à un bâtiment d'habitation.

Dans le secteur **As** seuls les aménagements des bâtiments existants ainsi que leurs extensions sont autorisés à condition :

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.
- que la surface de plancher après travaux n'excède pas 50% de la surface existante sans dépasser une surface finale de **250m<sup>2</sup>**.

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devront tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9)

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

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 7 des dispositions générales.  
L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante est interdite à l'exception toutefois des chemins d'exploitation.

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

**A 4.1. : Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à un réseau privé tel que captage, forage ou puits qui peuvent être autorisés en conformité avec les réglementations en vigueur.

**A 4.2. Assainissement :**

**A 4.2-1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en Vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

**A 4.2-2 : Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public

d'eaux pluviales s'il existe.

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.
- Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction doivent faire en sorte que les eaux pluviales soient infiltrées ou stockées de façon à ralentir leur rejet et d'une manière générale de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation dans les zones exposées.

#### **A 4.3. : Réseaux secs :**

##### **A 4.3-1 : Electricité :**

Obligation est faite de se raccorder au réseau public d'électricité existant. Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### **A 4.3-2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

##### **A 4.3-3 : Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Sans objet.

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

A 4 mètres minimum de l'axe des voies communales.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantées en limite séparatives ou à partir de 0,50 mètres de la limite séparative.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- ⇒ soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres.
- ⇒ soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 4 mètres en limite.

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

---

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR**

---

⇒ **Définition de la hauteur**

Voir DG 6

⇒ **La hauteur**

La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 18 mètres.

La hauteur des autres constructions ainsi que celles affectées au logement ne doit pas excéder 9 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que pylônes, éoliennes, silos, réservoirs, châteaux d'eau ...etc, sans toutefois dépasser une hauteur de 30 mètres.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Une attention particulière devra être apportée à l'intégration des nouveaux bâtiments et aménagements dans leur environnement.

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

---

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'aspect général et la tenue des constructions et installations doivent être préservés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou exploitations.

L'artificialisation des espaces libres autour des cours d'eau sera limitée au maximum. Les espaces végétalisés sont à privilégier. L'imperméabilisation des surfaces doit être évité. L'emploi d'espèces locales et ayant des capacités épuratrices sera privilégié.

Tout aménagement, occupation et utilisation du sol qui s'opposerait à la conservation des milieux humides sont interdits.

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



**TITRE 5**  
**Dispositions applicables aux zones naturelles**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

LA ZONE N est une zone naturelle qui convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

On distingue également :

- Un secteur NL réservé à l'aménagement des bâtiments permanents destinés à des équipements de loisir et de tourisme
- Un secteur NLg réservé aux installations liées à la pratique du golf
- Un secteur Ne destiné à l'exploitation du sous-sol (carrières)
- Un secteur Nk destiné à recevoir des équipements liés à la pratique des sports et loisirs d'hiver et d'été

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

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

Dans la zone N et ses secteurs (NL, NLg, et Nk), toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article N-2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement des camions isolés, les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421-1 et R 421-19 du code de l'urbanisme
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement
- Les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol

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

Outre la réglementation de la zone N, les constructions, équipements et aménagements autorisés sont admis sous réserve de prendre toutes les dispositions pour permettre le maintien de la circulation de la faune.

-Au sein des milieux humides définis au titre de l'arrêté du 1er octobre 2005 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7-1 et R 211-108 du code de l'environnement, les aménagements, occupations et utilisations du sol compatibles avec la conservation de ce type de milieu.

Des équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être également admis sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devra tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9).

Les aménagements des bâtiments existants et leurs extensions sont autorisés à condition :

- que leur clos et leur couvert soient assurés
- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>

Les annexes sont autorisées aux conditions suivantes :

- être liées aux habitations existantes
- ne pas être supérieures à 40 m<sup>2</sup>
- se situer à l'intérieur d'un rayon de 25 mètres des habitations

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

**LA ZONE N** est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

On distingue également :

- Un secteur **NL** réservé à l'aménagement de bâtiments existants destinés à des équipements de loisir et de tourisme.
- Un secteur **NLg** réservé aux installations liées à la pratique du golf.
- Un secteur **Ne** destiné à l'exploitation du sous-sol (carrières).
- Un secteur **Nk** destiné à recevoir des équipements liés à la pratique des sports et loisirs d'hiver et d'été.

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

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

Dans la zone **N** et ses secteurs **Ne**, **NL**, **NLg**, et **Nk**, toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N-2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement des caravanes isolées, les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol.

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

Outre la réglementation de la zone **N**, les constructions, équipements et aménagements autorisés sont admis sous réserve de prendre toutes les dispositions pour permettre le maintien de la circulation de la faune.

- Au sein des milieux humides définis au titre de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, les aménagements, occupations et utilisations du sol compatibles avec la conservation de ce type de milieu.

Des équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être également admis sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devra tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG9).

Les aménagements des bâtiments existants et leurs extensions sont autorisés à condition

- que leur clos et leur couvert soient assurés,
- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

Les annexes sont autorisées aux conditions suivantes

- être liées aux habitations existantes.
- ne pas être supérieures à 40 m<sup>2</sup>,
- se situer à l'intérieur d'un rayon de 25 mètres des habitations.

ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Les burons sont considérés comme des bâtiments d'habitation existants

Dans le sous-secteur Ne

Outre les aménagements et constructions liés à l'activité de carrière, seul l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée à condition qu'ils soient limités à leur emprise au sol existante et dans le volume existant

Dans le sous-secteur Nk

Seuls les aménagements tels que retenues d'eau, parcs, stationnement ou autres équipements tels que remontées mécaniques ou installations et constructions liés strictement aux activités de sports d'hiver et d'été sont autorisés

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes de toute nature, des lieux, telles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

Dans le sous-secteur NL

Seuls sont autorisées les aménagements et extensions des bâtiments existants liés aux activités de sports d'hiver et d'été (à fonction d'hébergement, de service, de restauration, et de commerce)

Dans le sous-secteur NLg

Seuls sont autorisées

Les aménagements liés au parcours du golf et ses extensions

Les équipements techniques nécessaires au parcours du golf

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement du golf

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

### ARTICLE N 3 - ALLÉES ET VOIRIE

• L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante est interdite à l'exception toutefois des chemins d'exploitation

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### N 4.1. - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable

En surplus du réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur

#### N 4.2. - Assainissement :

##### N 4.2-1 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe (cf le règlement d'assainissement de la Commune)

• L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à

-ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les burons sont considérés comme des bâtiments d'habitation existants.

Dans le sous-secteur **Ne**

Outre les aménagements et constructions liées à l'activité de carrière, seul l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisé à condition qu'ils soient limités à leur emprise au sol existante et dans le volume existant.

Dans le sous-secteur **Nk**

Seuls les aménagements tels que retenues d'eau, parcs de stationnement ou autres équipements, tels que remontées mécaniques, ou installations et constructions liés strictement aux activités de sports d'hiver et d'été sont autorisés.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes de toute nature, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Dans le sous-secteur **NL**.

Seuls sont autorisés les aménagements et extensions des bâtiments existants liés aux activités de sports d'hiver et d'été (à fonction d'hébergement, de service, de restauration, et de commerce).

Dans le sous-secteur **NLg**.

Seuls sont autorisés :

- Les aménagements liés au parcours du golf et ses extensions,
- Les équipements techniques nécessaires au parcours du golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés à l'aménagement du golf.

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

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

⇒ L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante est interdite à l'exception toutefois des chemins d'exploitation.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **N 4.1. : Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à un réseau privé tel que captage, forage ou puits qui peuvent être autorisés en conformité avec les réglementations en vigueur.

#### **4.2. : Assainissement :**

##### 4.2-1 Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe (cf le règlement d'assainissement de la Commune).
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à

l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

#### N 4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.
- Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction doivent faire en sorte que les eaux pluviales soient infiltrées ou stockées de façon à ralentir leur rejet et d'une manière générale de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation dans les zones exposées.

#### N 4.3. : Réseaux secs :

##### N 4.3-1 : Electricité :

Obligation est faite de se raccorder au réseau public d'électricité existant. Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### N 4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

##### N 4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

---

Sans objet.

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

---

A 7 mètres minimum de l'axe des voies communales.

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

---

Les constructions peuvent s'implanter :

- ⇒ soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres
- ⇒ soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 4 mètres en limite.

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

---

Implantation libre.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR**

---

- ⇒ **Définition de la hauteur**  
Voir DG 6

- ⇒ **La hauteur**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que pylônes, éoliennes, silos, réservoirs, châteaux d'eau ...etc, sans toutefois dépasser une hauteur de 30 mètres.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans l'article DG 8 des dispositions générales du présent règlement.

Outre les disposition figurant dans l'article DG8 dans la zone N la construction des bâtiments et ouvrages techniques est autorisée à condition d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à usage d'équipements publics et que leur localisation soit justifiée par des impératifs techniques liés notamment à des réseaux d'infrastructure tels que transformateurs électriques, station d'assainissement, pylônes etc....

Les clôtures sont admises si elles sont rendues nécessaires pour la sécurité des ouvrages, et sous réserve de conserver au minimum un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. L'aspect général et la tenue des constructions et installations doit être préservée.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou exploitations.

L'artificialisation des espaces libres autour des cours d'eau sera limitée au maximum. Les espaces végétalisés sont à privilégier. L'imperméabilisation des surfaces doit être évitée. L'emploi d'espèces locales et ayant des capacités épuratrices sera privilégié.

Tout aménagement, occupation et utilisation du sol qui s'opposerait à la conservation des milieux humides sont interdits.

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

---

Sans objet.

#### **ARTICLE N 15– PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

#### **ARTICLE N 16– INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.