

# Modification n°2

## Plan Local d'Urbanisme

### P.L.U.



5

Règlement

Département de l'Allier

Commune du  
**MAYET-DE-  
MONTAGNE**



#### PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 19 Septembre 2011

#### REVISIONS ET MODIFICATIONS

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal  
en date du 22 Juillet 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal  
en date du 22 Juillet 2014

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 22 Juillet 2014*



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)

# SOMMAIRE

	Pages
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	4 à 6
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Règlement de la <b>zone UA</b> .....	8 à 11
Règlement de la <b>zone UD</b> .....	12 à 15
Règlement de la <b>zone UH</b> .....	16 à 19
Règlement de la <b>zone UF</b> .....	20 à 23
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Règlement de la <b>zone AUd</b> .....	25 à 28
Règlement de la <b>zone AUf</b> .....	29 à 32
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Règlement de la <b>zone A</b> .....	33 à 37
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	
Règlement de la <b>zone N</b> .....	38 à 43

**ANNEXE 1 : DEFINITIONS .....45 à 48**

**ANNEXE 2 : ARTICLES LEGISLATIFS .....49 à 50**

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

**Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du **MAYET-de-MONTAGNE**.

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

**Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS**

**a) Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme**

- R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111.15 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L.332.6 et suivants Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
  - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).
  - soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département (article L.111.10).
  - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.6).
2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).

b) **Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

c) **Règles de lotissement et de Règles du Plan Local d'Urbanisme**

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du P.L.U. en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

#### **Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE**

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### **Article DG 4 - SENTIERS PIETONNIERS**

En application de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme, les sentiers piétonniers à conserver ont été identifiés sur le plan de zonage. En cas de projet susceptible de remettre en cause la continuité de ces sentiers, un itinéraire de substitution doit être mis en place.

#### **Article DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UA - UD - UF**

(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

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

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : AUd**

(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

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

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

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A**

(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

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

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

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – Nh – Nt – Ne**

(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

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

**TITRE II**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES URBAINES**



## REGLEMENT DE LA ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg, affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services, équipements et activités qui en sont le complément normal. Les bâtiments sont généralement construits en ordre continu et le plus souvent à l'alignement des voies et emprises publiques.*

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE UA 1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES**

- les constructions agricoles
- les caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- les garages collectifs de caravanes
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation
- les changements de destination des rez-de-chaussée à usage commercial tels que figurant sur le plan de zonage.

#### **ARTICLE UA 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### SECTION II - Conditions de l'occupation des sols

#### **ARTICLE UA 3 ACCÈS et VOIRIE**

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UA 4 Desserte par les RÉSEAUX**

##### **- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

##### **- ASSAINISSEMENT**

###### **\* Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

###### **\* Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

#### - RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

### ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

### ARTICLE UA 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques là où le document graphique le prescrit.

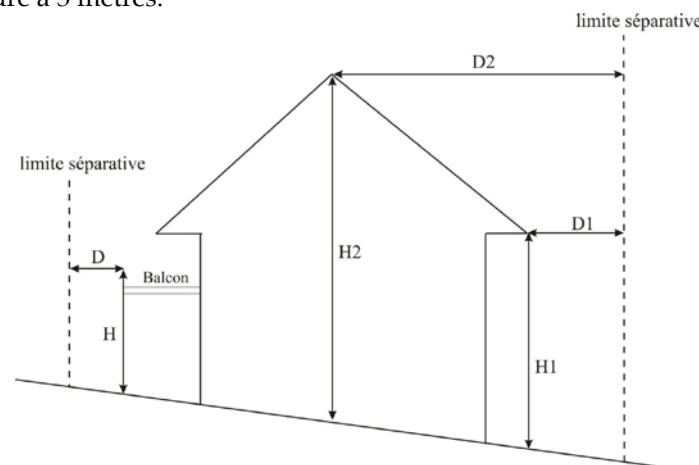
Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 à 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

L'implantation des constructions annexes et des piscines est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

### ARTICLE UA 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

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



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Le long des voies repérées sur le plan de zonage, les constructions implantées à l'alignement des voies publiques doivent s'implanter au moins sur une limite séparative, de préférence en s'accolant au bâti existant.

Les aménagements et extensions de constructions existantes, qui ne jouxteraient pas les limites séparatives mais seraient édifiées à moins de 3 mètres de ces limites, sont autorisés sous réserve de :

- soit se mettre en place sur limites séparatives,
- soit de ne pas se rapprocher davantage de la limite séparative.

Le nu intérieur des bassins des piscines et les serres doivent être implantés à minimum 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE UA 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 10 HAUTEUR maximum**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

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

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE UA 11 ASPECT extérieur**

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés,... est à proscrire.

Les tôles déclassées ou rouillées, ainsi que les tôles galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents et / ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les couleurs blanches et vives en **mur de façades** ou en toiture sont interdites.

Lorsqu'un muret est réalisé en clôture, sa hauteur est limitée à 1,20 mètres maximum. Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée au sein d'une même opération et le long d'une même voie.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

**ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol**

**ARTICLE UA 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## REGLEMENT DE LA ZONE UD

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Ces zones correspondent aux secteurs d'extension du Centre Bourg ancien. On y rencontre également une grande mixité des fonctions mais le tissu urbain est plus lâche et les constructions sont édifiées en ordre discontinu.*

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UD 1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

- les constructions agricoles
- les terrains de camping et caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- les garages collectifs de caravanes
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation
- toute construction et installation sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, sauf celles prévues à l'article UD 2

#### ARTICLE UD 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le caractère naturel des lieux.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UD 3 ACCÉS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UD 4 Desserte par les RÉSEAUX

##### - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

## - ASSAINISSEMENT

### \* Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

### \* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

## - RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

## ARTICLE UD 5    **CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

## ARTICLE UD 6    **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions annexes et le nu intérieur des bassins des piscines doivent être implantés à minimum 2 mètres de l'alignement des voies.

En dehors des portes d'agglomération, les reculs sont les suivants :

- 20 mètres de l'axe des R.D. 120, 62 et 7
- 10 mètres de l'axe de la RD 49.

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

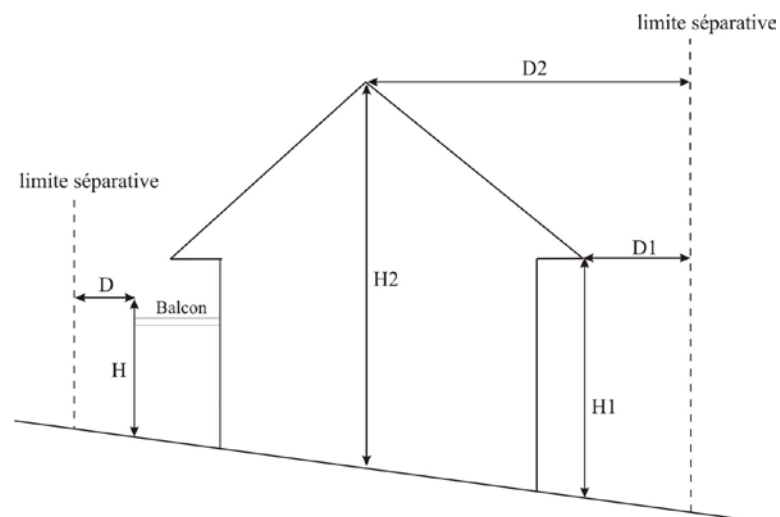
Recul de 7 mètres du bord de la chaussée ou 4 mètres derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette...).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins des reculs cités précédemment sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

## ARTICLE UD 7    **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES**

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



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

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

Les aménagements et extensions de constructions existantes, qui ne jouxteraient pas les limites séparatives mais seraient édifiées à moins de 3 mètres de ces limites, sont autorisés sous réserve de :

- soit se mettre en place sur limites séparatives,
- soit de ne pas se rapprocher davantage de la limite séparative.

Le nu intérieur des bassins des piscines et les serres doivent être implantés à minimum 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE UD 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 10 HAUTEUR maximum**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

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

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE UD 11 ASPECT extérieur**

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés,... est à proscrire.

Les tôles déclassées ou rouillées, ainsi que les tôles galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents et / ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les couleurs blanches et vives en **mur de façades** ou en toiture sont interdites.

Lorsqu'un muret est réalisé en clôture, sa hauteur est limitée à 1,20 mètres maximum. Il peut être dérogé à cette hauteur maximum pour des équipements publics qui nécessiteraient des hauteurs supérieures pour des raisons de sécurité.

Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée dans une même opération et le long d'une même voie.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

#### **ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

De plus, dans les opérations d'ensemble desservant plus de 5 logements, il sera prévu des parkings communs correspondants à une demi-place par logement.

#### **ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol**

#### **ARTICLE UD 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.



## REGLEMENT DE LA ZONE UH

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Ces zones correspondent aux principaux hameaux de la commune. Ils ont essentiellement une vocation résidentielle mais sont l'objet d'une grande diversité en matière d'implantation des constructions, notamment.*

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UH 1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

- les constructions agricoles et forestières
- les constructions à usage commercial et industriel
- les terrains de camping et caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- les garages collectifs de caravanes
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation

#### ARTICLE UH 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### SECTION II - Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UH 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Le long des routes départementales, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UH 4 Desserte par les RÉSEAUX

##### - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

##### - ASSAINISSEMENT

##### \* Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### \* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

#### - RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

### ARTICLE UH 5      **CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

### ARTICLE UH 6      **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou de desserte collective,
- soit à une distance comprise entre 0 et 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de dessertes collectives,
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Les constructions annexes et le nu intérieur des bassins des piscines doivent être implantés à minimum 2 mètres de l'alignement des voies.

En dehors des portes d'agglomération, les reculs sont les suivants :

- 20 mètres de l'axe des R.D. 120, 62 et 7
- 10 mètres de l'axe de la RD 49.

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

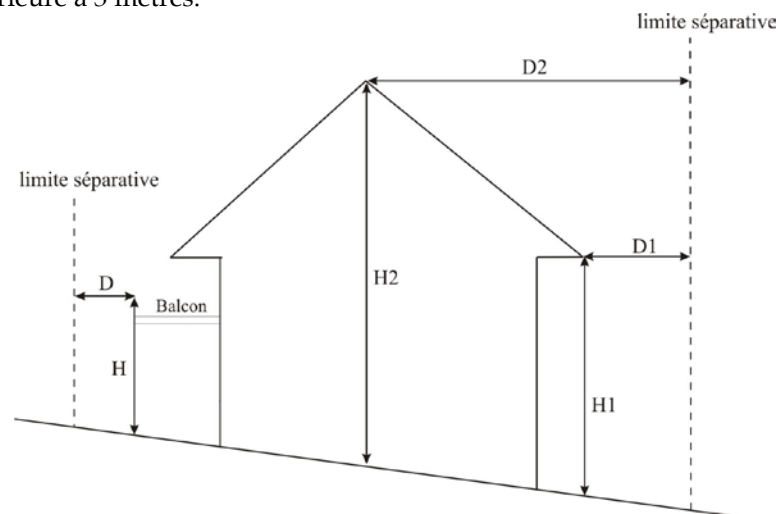
Recul de 7 mètres du bord de la chaussée ou 4 mètres derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette...).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou de dessertes collectives, recul compris entre 2 et 5 mètres, sont autorisés.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

## **ARTICLE UH 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES**

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



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes, qui ne juxteraient pas les limites séparatives mais seraient édifiées à moins de 3 mètres de ces limites, sont autorisés sous réserve de :

- soit se mettre en place sur limites séparatives,
- soit de ne pas se rapprocher davantage de la limite séparative.

Le nu intérieur des bassins des piscines et les serres doivent être implantés à minimum 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UH 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH 10 HAUTEUR maximum**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

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

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UH 11 ASPECT extérieur**

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés,... est à proscrire.

Les tôles déclassées ou rouillées, ainsi que les tôles galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents et / ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les couleurs blanches et vives en **mur de façades** ou en toiture sont interdites.

Lorsqu'un muret est réalisé en clôture, sa hauteur est limitée à 1,20 mètres maximum. Il peut être dérogé à cette hauteur maximum pour des équipements publics qui nécessiteraient des hauteurs supérieures pour des raisons de sécurité.

Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée dans une même opération et le long d'une même voie.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

## **ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

De plus, dans les opérations d'ensemble desservant plus de 5 logements, il sera prévu des parkings communs correspondants à une demi-place par logement.

## **ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol**

### **ARTICLE UH 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## REGLEMENT DE LA ZONE UF

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone équipée à caractère économique (mixité des fonctions).*

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UF 1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

- les constructions agricoles
- les terrains de camping et caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les carrières
- l'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf celles prévues à l'article UF 2.

#### ARTICLE UF 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à condition d'être liés à une activité économique présente dans la zone.

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements présents dans la zone.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation sans lien avec une activité économique.
- Les constructions annexes et les piscines liées aux habitations implantées dans la zone.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UF 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

#### ARTICLE UF 4 Desserte par les RÉSEAUX

##### - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

## - ASSAINISSEMENT

### \* Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

### \* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

## - RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

## ARTICLE UF 5      **CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

## ARTICLE UF 6      **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

En dehors des portes d'agglomération, les reculs sont les suivants :

- 20 mètres de l'axe des R.D. 120, 62 et 7
- 10 mètres de l'axe de la RD 49.

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

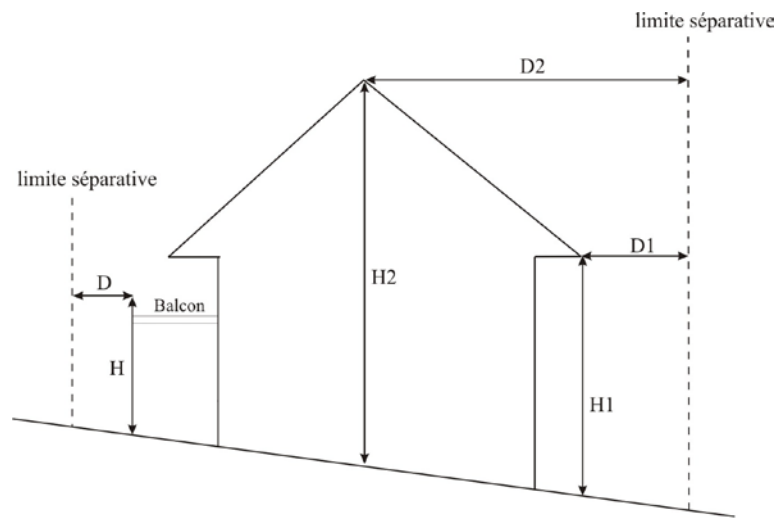
Recul de 7 mètres du bord de la chaussée ou 4 mètres derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette...).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins des reculs cités précédemment sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

## ARTICLE UF 7      **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

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

Cette distance minimale est portée à 6 mètres en limite de la zone UF avec une zone urbaine.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### **ARTICLE UF 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UF 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

L'emprise des bâtiments ne doit excéder 60 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UF 10 HAUTEUR maximum**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

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

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE UF 11 ASPECT extérieur**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les tôles déclassées ou rouillées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc...est à proscrire.

Les couleurs blanches et vives en **mur de façades** ou en toiture sont interdites.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

#### **ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

#### **ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol**

#### **ARTICLE UF 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.



**TITRE III**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES A URBANISER**

## REGLEMENT DE LA ZONE AUd

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Il s'agit de zone d'urbanisation future destinée à l'extension urbaine de la commune du MAYET-de-MONTAGNE.*

*Insuffisamment équipées, des conditions d'ouverture à l'urbanisation sont mises en place. De plus, leur aménagement devra respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°3 du dossier de PLU.*

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE AUd 1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES**

- les constructions agricoles
- les terrains de camping et caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- les garages collectifs de caravanes
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation

#### **ARTICLE AUd 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article AUd 1 et celles respectant les conditions définies précédemment sont admises :

- **dans les zones AUd aux Echauds et à l'Étang-Coutan** au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone et par le biais d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de chacune des zones pouvant se réaliser par tranche de un hectare minimum et sur le solde de la zone, et à condition de respecter les orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3).
- **dans la partie au Nord de la RD 120 de la zone AUd de la Plaine/Belle Rivière**, au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone et par le biais d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone pouvant se réaliser par tranche de un hectare minimum et sur le solde de la zone, et à condition de respecter les orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3).
- dans la partie au Sud de la RD 120 de la zone AUd de la Plaine /Belle Rivière au fur et à mesure de son équipement interne à condition de respecter les orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3).
- **dans la zone AUd Les Parodelles**, au fur et à mesure de son équipement interne et à condition de respecter les orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3).

### SECTION II - Conditions de l'occupation des sols

#### **ARTICLE AUd 3 ACCÉS et VOIRIE**

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE AUd 4 Desserte par les RÉSEAUX**

##### **- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

##### **- ASSAINISSEMENT**

###### **\* Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Dans la partie au Nord de la RD 120 de la zone AUd de la Plaine/Belle Rivière, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement pour visualiser les parcelles concernées).

###### **\* Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

##### **- RÉSEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE AUd 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUd 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

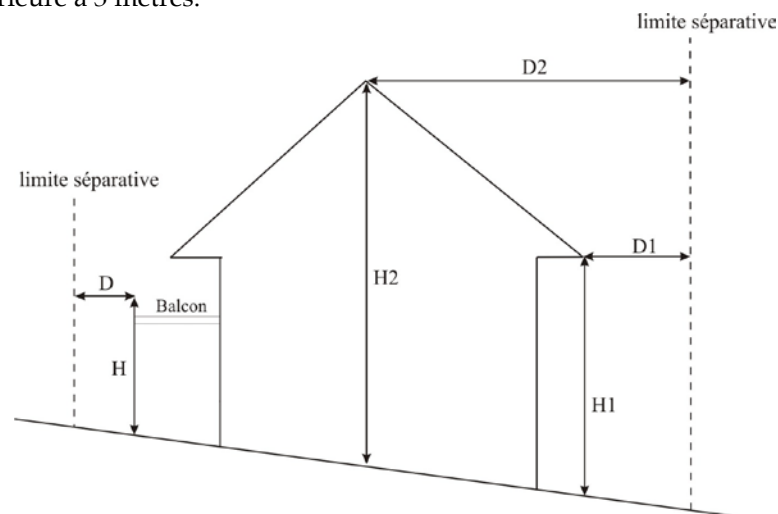
Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions annexes et le nu intérieur des bassins des piscines doivent être implantés à minimum 2 mètres de l'alignement des voies.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

### **ARTICLE AUd 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES**

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



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Le nu intérieur des bassins des piscines et les serres doivent être implantés à minimum 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE AUd 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUd 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUd 10 HAUTEUR maximum**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE AUd 11 ASPECT extérieur**

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés,... est à proscrire.  
Les tôles déclassées ou rouillées, ainsi que les tôles galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents et / ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les couleurs blanches et vives en **mur de façades** ou en toiture sont interdites.

Lorsqu'un muret est réalisé en clôture, sa hauteur est limitée à 1,20 mètres maximum. Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée dans une même opération et le long d'une même voie.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

#### **ARTICLE AUd 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

De plus, dans les opérations d'ensemble, il sera prévu des parkings communs correspondants à une demi-place par logement.

#### **ARTICLE AUd 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol**

#### **ARTICLE AUd 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## REGLEMENT DE LA ZONE AUF

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation économique destinée à l'extension de la ZA de Mornier.*

*Insuffisamment équipée, des conditions d'ouvertures à l'urbanisation sont mises en place. De plus, son aménagement devra respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°3 du dossier de PLU.*

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE AUf 1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

- les constructions agricoles
- les terrains de camping et caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les carrières
- l'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf celles prévues à l'article AUf 2.

#### ARTICLE AUf 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à condition d'être liés à une activité économique présente dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements présents dans la zone.
- Les constructions annexes et les piscines liées aux habitations implantées dans la zone.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article AUf1 et celles respectant les conditions définies précédemment sont admises au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone et à condition de respecter les orientations d'aménagement (Cf. pièce n°3).

### SECTION II - Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE AUf 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

#### ARTICLE AUf 4 Desserte par les RÉSEAUX

##### - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

##### - ASSAINISSEMENT

###### \* Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

###### \* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

##### - RÉSEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### ARTICLE AUf 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

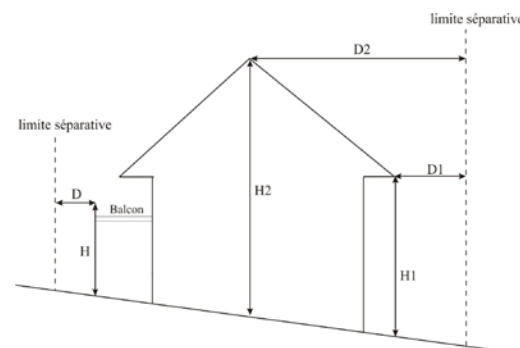
#### ARTICLE AUf 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### ARTICLE AUf 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

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

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### **ARTICLE AUf 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUf 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

L'emprise des bâtiments ne doit excéder 60 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE AUf 10 HAUTEUR maximum**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE AUf 11 ASPECT extérieur**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les tôles déclassées ou rouillées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc...est à proscrire.

Les couleurs blanches et vives en **mur de façades** ou en toiture sont interdites.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

#### **ARTICLE AUf 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

#### **ARTICLE AUf 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées.



**SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol**

**ARTICLE AUf 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.



# P.L.U.

## Modification simplifiée n°3

### PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en révision du Plan d'Occupation des Sols le 29 Juillet 2005

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme le 3 Décembre 2009

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 Décembre 2009

### Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 19 Septembre 2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2011

### REVISIONS ET MODIFICATIONS

Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 Juillet 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le 22 Juillet 2014

### Modification simplifiée n°3 : Approuvée le 28/09/2017

Prescription par arrêté du Président de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise en date du 3 Mai 2016

# 5

EXTRAIT DU  
REGLEMENT  
DES ZONES AGRICOLES  
ET NATURELLES

Département de l'Allier

Vichy Communauté

Commune du  
**MAYET-DE-MONTAGNE**



**VICHYCOMMUNAUTÉ**



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)



**TITRE IV**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES AGRICOLES**

## REGLEMENT DE LA ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Zone naturelle à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.*

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE A 1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article A 2.

#### ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole, notamment :
  - les bâtiments agricoles, bâtiments fonctionnels, les locaux de transformation, de conditionnement et de vente, les tunnels, les silos, les serres,...à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole.
  - les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole existante.
  - les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, à condition d'être réalisés par aménagement et/ou extension de bâtiments existants, ainsi que les campings à la ferme complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante.

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes
- pour les habitations d'une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup>, il est autorisé :
  - l'extension de l'habitation avec un maximum de 1/3 de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant + extension)
  - une piscine à condition d'être liée à l'habitation existante
  - des constructions annexes (hors piscine) à condition d'être liées à l'habitation existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour toutes les nouvelles constructions annexes réalisées à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE A 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

#### **ARTICLE A 4 Desserte par les RÉSEAUX**

##### **- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

##### **- ASSAINISSEMENT**

###### **\* Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

###### **\* Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

#### **ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

L'extension des bâtiments existants peut se réaliser en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

En dehors des portes d'agglomération, les reculs sont les suivants :

- 20 mètres de l'axe des R.D. 120, 62 et 7
- 10 mètres de l'axe de la RD 49.

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

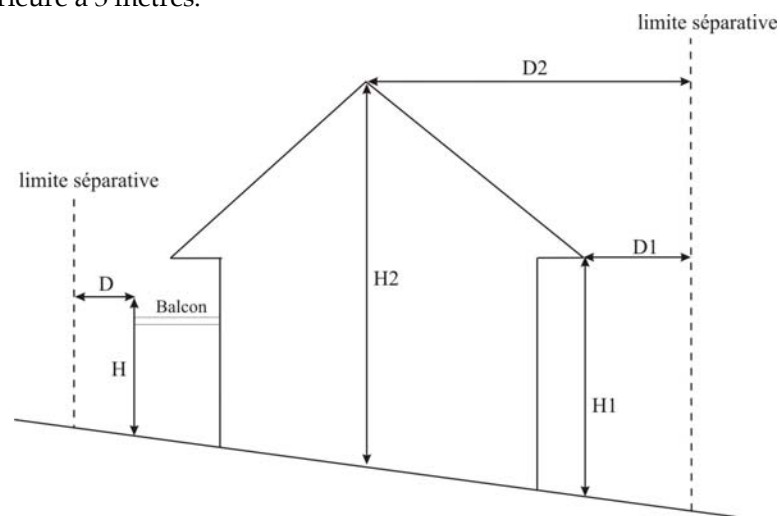
Recul de 7 mètres du bord de la chaussée ou 4 mètres derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette...).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins des reculs cités précédemment sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante (*mais en tenant compte du second paragraphe de cet article*) et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### **ARTICLE A 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES**

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



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes, qui ne jouxteraient pas les limites séparatives mais seraient édifiées à moins de 3 mètres de ces limites, sont autorisés sous réserve de :

- soit se mettre en place sur limites séparatives,
- soit de ne pas se rapprocher davantage de la limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE A 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

~~Non réglementé.~~

Les piscines et constructions annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 30 mètres d'un point du bâtiment d'habitation existant.

#### **ARTICLE A 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 HAUTEUR maximum**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat ne peut excéder 5 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne peut excéder 12 mètres, les silos étant exclus du calcul de la hauteur.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres pour les habitations, **5 mètres pour les annexes à l'habitation** et 12 mètres pour les bâtiments agricoles sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE A 11 ASPECT extérieur**

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés,... est à proscrire.

Les tôles déclassées ou rouillées, ainsi que les tôles galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents et / ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les couleurs blanches et vives en mur de façade ou en toiture sont interdites.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment.

##### **Pour les constructions agricoles :**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les tôles déclassées, rouillées, galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc...est à proscrire.

Les couleurs blanches et vives en façades ou en toiture sont interdites.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment.

##### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

#### **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.



**ARTICLE A 13    ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol**

**ARTICLE A 14    Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE V**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES NATURELLES ET**  
**FORESTIERES**

## REGLEMENT DE LA ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, qu'il convient de protéger.

Elle comprend :

- un secteur N de protection de la qualité des sites, des milieux naturel et des paysages,
- un secteur Nh, correspondant à des espaces naturels dans lesquels des constructions, le plus souvent à usage d'habitation, sont présentes,
- un secteur Na correspondant à un espace naturel dans lequel l'activité artisanale est présente,
- un secteur Nt à vocation sportive, touristique et de loisirs,
- un secteur Ne, secteur boisé où la mise en place de dispositifs éoliens sera admise,
- et un secteur Nf englobant une exploitation forestière.

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE N 1** Occupations et utilisations du sol INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article N 2.

#### **ARTICLE N 2** Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **En zone N :**

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes

- pour les habitations d'une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup>, il est autorisé :
  - o l'extension de l'habitation avec un maximum de 1/3 de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant + extension)
  - o une piscine à condition d'être liée à l'habitation existante
  - o des constructions annexes (hors piscine) à condition d'être liées à l'habitation existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour toutes les nouvelles constructions annexes réalisées à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.

##### **En zone Nh :**

- La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement de des bâtiments existants.
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) totale après travaux (existant + extension).
- Le changement de destination des bâtiments existants dans le volume existant.
- Les constructions annexes et piscines à condition d'être liées à une habitation existante sur la zone.

##### **En zone Nt :**

- Les constructions et installations liées au tourisme, aux sports et aux loisirs, leurs aménagements et extensions.
- Les terrains de camping et caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement
- L'hébergement hôtelier
- Les commerces à condition d'être liés à l'activité touristique, sportive et de loisirs

- La réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface ~~de plancher hors œuvre nette (SHON)~~ totale après travaux (existant + extension), ainsi que les constructions annexes et piscines qui leur sont liées.
- Le changement de destination des bâtiments existants dans le volume existant.

#### En zone Ne :

- Les constructions et installations nécessaires au développement éolien dans la mesure où elles n'entravent pas de grandes perturbations écologiques.

#### En zone Nf :

- Les constructions et installations dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation forestière.
- La réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone ainsi que les constructions annexes qui leur sont liées.

#### En zone Na :

- Les constructions et installations liées à l'activité économique dans la mesure où elles ont un caractère artisanal.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements présents dans la zone.

#### En zone N et Ne :

- Les abris d'animaux à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

#### En zones N, Na, Nh, Nt, Nf et Ne :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être en lien avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services et/ou d'intérêt collectif, à condition d'être en lien avec la vocation de la zone.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### SECTION II - Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE N 3 ACCÉS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

#### ARTICLE N 4 Desserte par les RÉSEAUX

##### - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

## - ASSAINISSEMENT

### \* Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

### \* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

## ARTICLE N 5      **CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

## ARTICLE N 6      **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

Le nu intérieur des bassins des piscines doit être implanté à minimum 2 mètres de l'alignement des voies.

En dehors des portes d'agglomération, les reculs sont les suivants :

- 20 mètres de l'axe des R.D. 120, 62 et 7
- 10 mètres de l'axe de la RD 49.

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

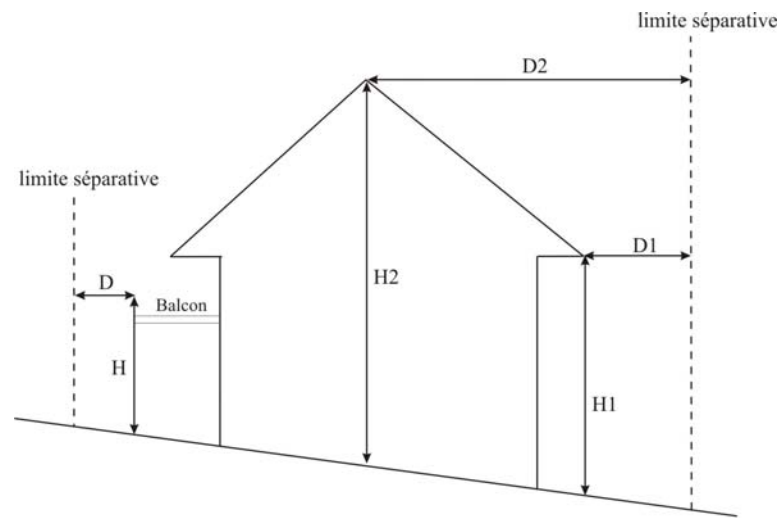
Recul de 7 mètres du bord de la chaussée ou 4 mètres derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette...).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins des reculs cités précédemment sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

## ARTICLE N 7      **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES**

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



$$D - D_1 - D_2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D_1 \geq H_1/2 \text{ et } D_2 \geq H_2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes, qui ne jouxteraient pas les limites séparatives mais seraient édifiées à moins de 3 mètres de ces limites, sont autorisés sous réserve de :

- soit se mettre en place sur limites séparatives,
- soit de ne pas se rapprocher davantage de la limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE N 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

En zones N : les piscines et constructions annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 30 mètres d'un point du bâtiment d'habitation existant.

Autres zones : Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

Non réglementé en zones N, Nh, Nf, Na et Ne.

En zone Nt, l'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE N 10 HAUTEUR maximum**

En zones N, Na, Nf et Nh et Nt :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

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

En plus en zone N, la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 5 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

En zone Ne :

La hauteur est libre.

#### **ARTICLE N 11 ASPECT extérieur**

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés,... est à proscrire.

Les tôles déclassées ou rouillées, ainsi que les tôles galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents et / ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les couleurs blanches et vives en mur de façade ou en toiture sont interdites.

Lorsqu'un muret est réalisé en clôture, sa hauteur est limitée à 1,20 mètre maximum.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

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

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

#### **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol**

#### **ARTICLE N 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE VI**  
**DISPOSITIONS ANNEXES**



## ANNEXE 1 : DEFINITIONS

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

### ADAPTATIONS MINEURES

#### **a) Selon l'Article L.123.1 du 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.

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées 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.

### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...)

### ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

### AMENAGEMENT

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

### ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

### CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

### CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net (cf. surface hors œuvre nette) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

### EMPRISE AU SOL

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

### ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

#### *Coupe et abattage d'arbres*

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

#### *Défrichement*

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

L'exploitation agricole, une unité économique dirigée par un exploitant agricole, doit mettre en valeur la surface minimum d'installation.

Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants. Dans la commune, la surface minimum d'installations en polyculture d'élevage est fixée à 18 hectares.

**Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :**

- Lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

- Définition de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de trois ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire d'une D.J.A. (Dotation aux Jeunes Agriculteurs).

- Définition de l'exploitant agricole : l'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre, bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le bénéficiaire, ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole (cas de la double activité), il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 3 ans, une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

### **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

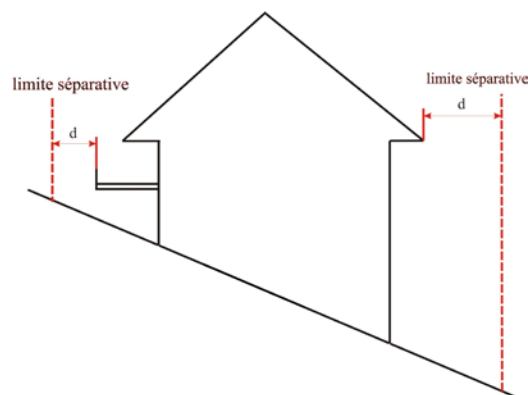
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du code de l'Urbanisme.

### **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

#### **Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### **SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)**

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### **SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)**

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

#### **TENEMENT**

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

**ANNEXE 2 : ARTICLES LEGISLATIFS  
S'APPLIQUANT DE FACON  
INDEPENDANTE (liste non  
exhaustive)**

**Il s'agit de quelques articles qui s'appliquent, indépendant du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.**

**Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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

**Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

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

**Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :**

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

**Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :**

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

**Article 682 du Code Civil :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques.

**Code de la Voirie Routière :**

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

**Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.**

**Article L.1331-10 du Code de la Santé Publique en matière d'assainissement :**

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut donc être subordonné à un pré-traitement approprié.