

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE SAINT-MAURICE-EN-GOURGOIS

NOTICE EXPLICATIVE  
DE LA MODIFICATION n°3 SELON PROCEDURE DE DROIT COMMUN

Approuvée le 28/01/2026

# SOMMAIRE

1 - CADRE REGLEMENTAIRE

2 - CONTEXTE

3 - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

*ANNEXES :*

*1 : présentation du projet agricole motivant le STECAL*

*2 : projet rédigé par l'agriculteur*

## 1- CADRE REGLEMENTAIRE

Saint-Étienne Métropole est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par Saint-Étienne Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Saint-Étienne Métropole peut mener des procédures de modification, de modification simplifiée, de mise en compatibilité et de mise à jour des PLU communaux.

Monsieur le Président de Saint-Étienne Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Maurice-en-Gourgois, selon une procédure de droit commun, c'est-à-dire avec enquête publique, afin :

De modifier le règlement graphique / zonage pour :

**- créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle, pour autoriser l'implantation de bâtiments agricoles.**

La création du STECAL a pour objectif de permettre à une exploitation agricole de pouvoir réaliser les aménagements et bâtiments nécessaires à la poursuite de son activité. L'exploitation agricole concernée comprend actuellement un bâtiment d'exploitation dans le bourg, à proximité de son siège d'exploitation (cf annexe 1 « présentation du projet agricole motivant le STECAL » et annexe 2 « projet rédigé par l'agriculteur »). Le bâtiment agricole engendre des nuisances pour les riverains, des difficultés de circulations pour les engins agricoles et des difficultés pour le maintien de l'activité. Tous les terrains de l'agriculteur propriétaire de l'exploitation se situent en zone N où la construction de bâtiments agricoles est interdite. Le STECAL permettra de créer deux nouveaux bâtiments agricoles plus grands et plus adaptés, en dehors du bourg. Ces bâtiments intégreront des panneaux photovoltaïques en toiture afin de contribuer à la production d'énergie renouvelable. Le siège d'exploitation avec l'habitation de l'agriculteur resteront dans le bourg. Le ténement de l'actuel bâtiment de stabulation / stockage est prévu pour une reconversion vers des activités économiques. Il est situé en zone UE1 dévolue aux activités économiques. Le zonage UE1 existe depuis l'approbation du PLU en 2009 et n'est pas modifié dans le cadre de la présente modification. Il est à noter que la commune est sollicitée régulièrement par des artisans qui cherchent du foncier disponible pour développer leurs activités.

En terme de bilan de la consommation foncière d'espace agri-naturel, la reconversion du ténement agricole actuel pour des activités économiques est à prendre en compte. En effet, la superficie de l'actuel ténement agricole (destiné à une reconversion pour des activités économiques) est de 11 800 m<sup>2</sup> dont 1 350 m<sup>2</sup> de bâtiment. La superficie du STECAL est d'environ 5 600 m<sup>2</sup>, avec une artificialisation qui ne concernera pas l'intégralité de la surface mais vraisemblablement une superficie d'environ 3 500 m<sup>2</sup>.

**- modifier le règlement de la zone N, afin de clarifier la rédaction des articles 1 et 2, de le mettre en conformité avec la réglementation nationale et la doctrine de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) de la Loire, et d'introduire le règlement du STECAL.**

**- ajouter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le périmètre du STECAL,** afin d'assurer l'intégration paysagère des futurs bâtiments et de répondre aux enjeux environnementaux, notamment en lien avec l'évaluation environnementale menée dans le cadre de cette procédure.

**- modifier une disposition du règlement de la zone UH1, comprenant la majorité des hameaux de la commune, pour autoriser les extensions :**

Dans la zone UH1, seules les extensions pour la réalisation « des équipements techniques de confort » sont autorisées. La modification aura donc pour objet de supprimer la notion d'équipement techniques de confort, de maintenir l'interdiction de création de nouvelles unités d'habitation, et d'autoriser les extensions jusqu'à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- adapter les règles relatives aux clôtures dans la disposition générale n°8 afin de ne pas imposer une partie basse pleine**

Cette modification permettra de favoriser l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

**- ajouter une disposition générale n°9 permettant de créer les stationnements sur une parcelle distincte du tènement du projet, située à 50m maximum, en cas d'impossibilité technique de les réaliser sur le tènement du projet.**

**- ajouter une clause dérogatoire à l'obligation de stationnement de l'article 12 de la zone naturelle, en cas d'impossibilité technique**

**- supprimer l'emplacement réservé V8 au hameau de Pommerlet**

La commune n'a plus besoin de cet emplacement réservé et un projet privé est en cours sur cet espace.

→ La procédure de modification de droit commun du PLU est retenue dans la mesure où la présente modification décrite ci-dessus :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La création du STECAL (Zone N indiquée a) majore de plus de 20 % les possibilités de construction dans son périmètre (zone Na). De ce fait, la modification doit être envisagée selon une procédure de droit commun avec enquête publique, selon les dispositions de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

La procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) n°2024-ARA-AC-3344 en date du 25 mars 2024.

La procédure a également fait l'objet d'une dérogation préfectorale au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT (arrêté préfectoral n°DT-24-0202). En effet, la procédure s'est déroulée majoritairement sur les années 2024 et 2025 au cours desquelles la commune de Saint-Maurice-en-Gourgois n'était pas couverte par un SCOT.

## 2- CONTEXTE

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Saint-Maurice-en-Gourgois a été approuvé le 21 octobre 2009.

Depuis son approbation, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maurice-en-Gourgois a été modifié deux fois :

- **Modification du PLU n°1 selon procédure simplifiée, approuvée le 28/11/2014** par délibération du Conseil Municipal, pour une mise en conformité avec l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.
- **Modification du PLU n°2 selon procédure simplifiée, approuvée le 23/05/2019** par délibération du Conseil Métropolitain de Saint-Etienne Métropole, pour modifier les dispositions de l'article DG 8 du règlement concernant la volumétrie, les toitures et les couvertures des constructions.

## 3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU a donc pour objet de modifier le règlement écrit :

- En créant un sous-secteur Na (STECAL) en zone N pour autoriser l'implantation de bâtiments agricoles ;

- En supprimant la notion « d'équipements techniques de confort » en UH1 ;
- En interdisant explicitement la création de nouvelles unités d'habitation en zone UH1 ;
- En modifiant le règlement de la zone UH1 afin d'autoriser les extensions jusqu'à une surface de plancher totale de 150m<sup>2</sup> maximum ;
- En modifiant la disposition générale n°8 afin d'autoriser plusieurs types de clôtures.
- En ajoutant une disposition générale n°9 sur les règles de stationnement, permettant que les stationnements soient réalisés sur une parcelle différente du ténement de projet en cas d'impossibilité technique et à condition d'être située à moins de 50 mètres.
- En ajoutant une clause dérogatoire aux obligations de stationnement en zone N en cas d'impossibilité technique ;

La modification du PLU a également pour objet de modifier le règlement graphique :

- Création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle : micro-zone Na
- Suppression d'un emplacement réservé V8

La modification du PLU a enfin pour objet de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Ajout d'une OAP sur le périmètre du STECAL.

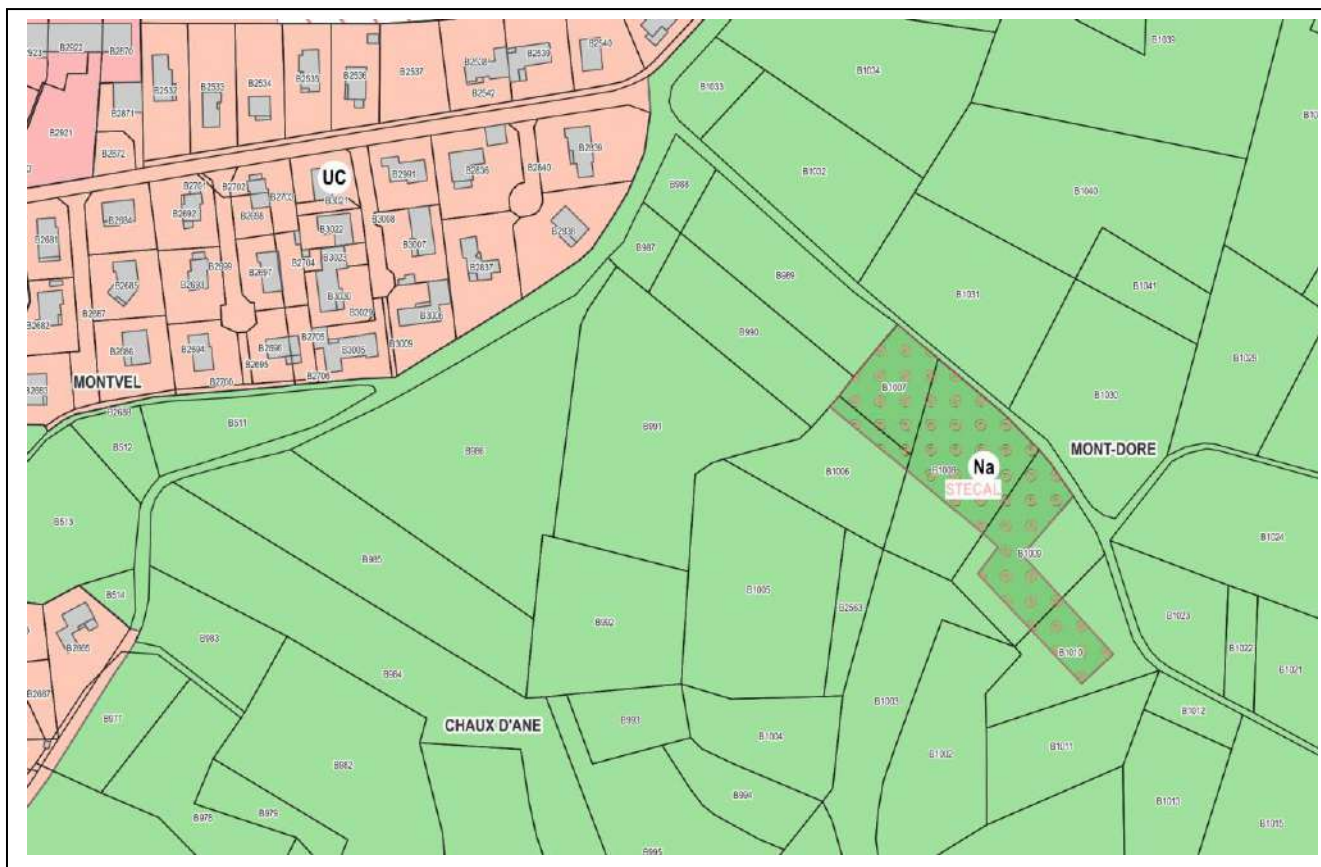
## **Règlement graphique**

- *Zone N : Création d'un Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (Na)*
- *Suppression de l'emplacement réservé V8*

*Extraits pages suivantes*



## STECAL - APRES MODIFICATION



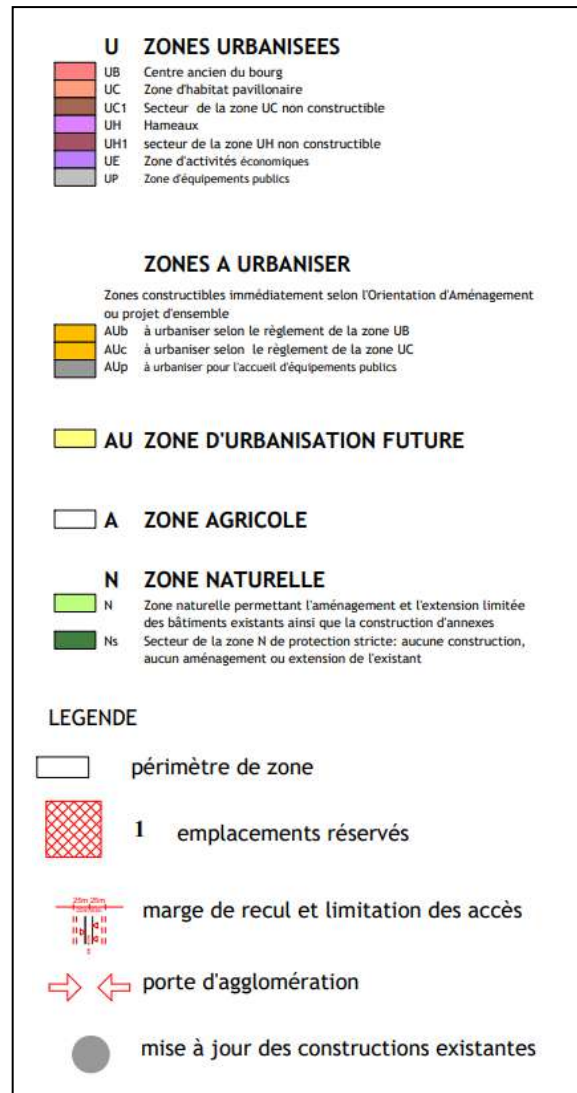
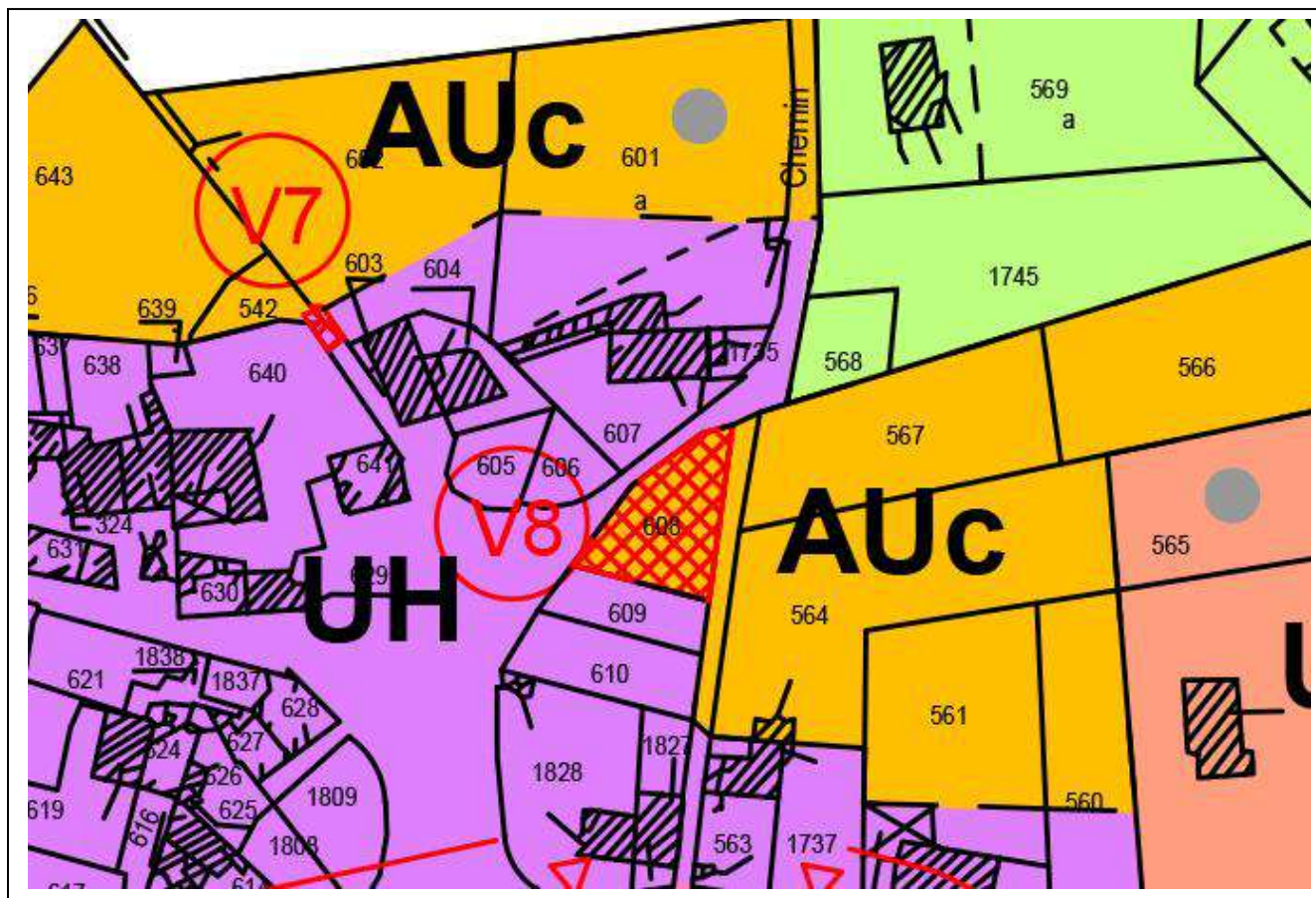
### ZONAGES

- A - Zone agricole
- AU - Zone d'urbanisation future
- AUb - Zone urbaine équipée immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat et les activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux, activités artisanales non nuisante)
- AUc - Zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat et les activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux, activités artisanales non nuisante).
- AUp - Zone à urbaniser immédiatement constructible faisant l'objet d'une orientation d'aménagement dont la vocation principale est l'accueil d'équipements publics
- N - Zone naturelle permettant l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants ainsi que la construction d'annexes
- Na - Secteur de taille et de capacités limitées (STECAL), permettant l'implantation de bâtiments agricoles
- Ns - Secteur de la zone N de protection stricte : aucune construction, aucun aménagement ou extension de l'existant
- UB - Centre ancien du bourg
- UC - Zone d'habitat pavillonnaire
- UC1 - Secteur de la zone UC non constructible
- UE1 - Zone d'activités économiques dont la hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres
- UE2 - Zone d'activités économiques dont la hauteur absolue des constructions est limitée à 7 mètres
- UH1 - Secteur de la zone UH non constructible
- UP - Zone d'équipements publics

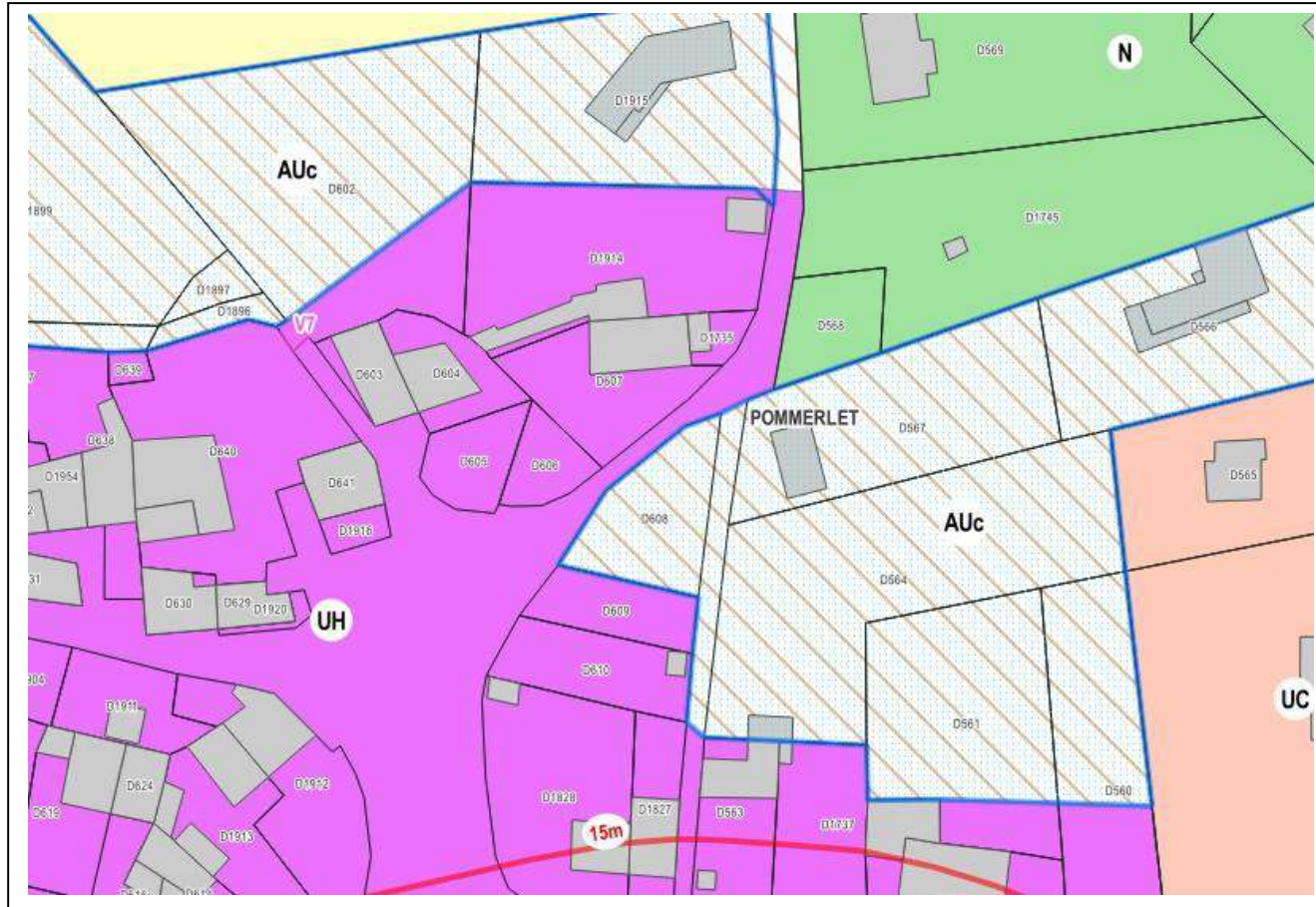
### PRESCRIPTIONS

- Emplacement réservé
- Marge de recul
- Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL)
- Orientations d'aménagement et de programmation

### Emplacement réservé V8 - AVANT MODIFICATION



## Emplacement réservé V8 - APRES MODIFICATION



### ZONAGES

- A - Zone agricole
- AU - Zone d'urbanisation future
- AUp - Zone urbaine équipée immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat et les activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux, activités artisanales non nuisante)
- AUc - Zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat et les activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux, activités artisanales non nuisante).
- AUp - Zone à urbaniser immédiatement constructible faisant l'objet d'une orientation d'aménagement dont la vocation principale est l'accueil d'équipements publics
- N - Zone naturelle permettant l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants ainsi que la construction d'annexes
- Na - Secteur de taille et de capacités limitées (STECAL), permettant l'implantation de bâtiments agricoles
- Ns - Secteur de la zone N de protection stricte : aucune construction, aucun aménagement ou extension de l'existant
- UB - Centre ancien du bourg
- UC - Zone d'habitat pavillonnaire
- UC1 - Secteur de la zone UC non constructible
- UE1 - Zone d'activités économiques dont la hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres
- UE2 - Zone d'activités économiques dont la hauteur absolue des constructions est limitée à 7 mètres
- UH1 - Secteur de la zone UH non constructible
- UP - Zone d'équipements publics

### PRESCRIPTIONS

- Emplacement réservé
- Marge de recul
- Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL)
- Orientations d'aménagement et de programmation

## Liste des emplacements réservés - AVANT MODIFICATION

### PLU DE SAINT-MAURICE-EN-GOURGOIS - LISTE DES EMLACEMENTS RESERVES

N°	LIEU	OBJET	SURF. m <sup>2</sup>	SEC.	PARCELLES	BENEF.
V1	Bourg	espace public	160	B	505 506	Commune
V2	Bourg	espace public	105	B	444 445	Commune
V3	Bourg	espace public	354	B	2429	Commune
V4	Gabelon	voirie	100	C	2433	Commune
V5	Ecolèze	voirie	937	D	1819	Commune
V6	Ecolèze	stationnement	344	D	161	Commune
V7	Pommerlet	Voirie	21	D	602	Commune
V8	Pommerlet	espace public	461	D	608	Commune
V9	Sabonnaire	stationnement	20	D	1685	Commune
V10	Vareilles	Voirie	146	C	399	Commune
V11	Antouilleux	Voirie stationnement	524	A	797	Commune
V12	Antouilleux	voirie	414	A	796 795 794	Commune
V13	La Baraque	voirie	140	B	2135	Commune
V14	Cohérette	voirie	76	A	468 469	Commune
V15	Les Mures	voirie	176	A	3071	Commune
V16	Les Mures	voirie	377	A	3082	Commune
V17	Le Theil	voirie	28	A	863	Commune
V18	Le Theil	voirie	30	A	862 3872	Commune
V19	Le Chazelet	voirie	103	A	1272	Commune
V20	Prunerie	voirie	100	A	694	Commune
V21	Prunerie	voirie	100	A	3484	Commune
V22	Prunerie	voirie	300	A	3462 3463	Commune
V23	Gourgois	stationnement	2254	A	627	Commune
V24	Gourgois	voirie	506	A	600 603 605 606	Commune
V25	Gourgois	voirie	212	A	894	Commune
V26	Pinet	voirie	236	A	3759	Commune
V27	Pinet	voirie	388	A	2190 3759	Commune
V28	Château le B.	voirie	170	B	2170 2416 2417	
V29	Gland	voirie	146	A	2712 2713	Commune
V30	Gland	voirie	300	A	2711	Commune
V31	Gland	voirie	930	A	2685 2686 2687 2688	Commune
V32	La Goutte	voirie	100	A	1730	Commune
R1	Bourg	Extension cimetière	1528	B	2504 2672	Commune
R2	Pommerol	Extension lagune	1363	C	2552	Commune
R3	Gourgois	lagune	1130	B	2565 2567 2165 2168	Commune

## Liste des emplacements réservés - APRES MODIFICATION

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NÜ	LIEU	OBJET	SURF. m <sup>2</sup>	SEC.	PARCELLES	BENEF.
V1	Bourg	Espace public	160	B	505, 506	Commune
V2	Bourg	Espace public	105	B	444, 445	Commune
V3	Bourg	Espace public	354	B	2429	Commune
V4	Gabelon	Voirie	100	C	2433	Commune
V5	Ecolàze	Voirie	937	D	1819	Commune
V6	Ecolàze	Stationnement	344	D	161	Commune
V7	Pommerlet	Voirie	21	D	602	Commune
V8	<del>Pommerlet</del>	<del>Espace public</del>	<del>464</del>	<del>B</del>	<del>608- SUPPRIME</del>	<del>Commune</del>
V9	Sabonnaire	Stationnement	20	D	1685	Commune
V10	Vareilles	Voirie	146	C	399	Commune
V11	Antouilleux	Voirie stationnement	524	A	797	Commune
V12	Antouilleux	Voirie	414	A	796, 795, 794	Commune
V13	La Baraque	Voirie	140	B	2135	Commune
V14	Cohérette	Voirie	76	A	468, 469	Commune
V15	Les Mures	Voirie	176	A	3071	Commune
V16	Les Mures	Voirie	377	A	3082	Commune
V17	Le Theil	Voirie	28	A	863	Commune
V18	Le Theil	Voirie	30	A	862, 3872	Commune
V19	Le Chazelet	Voirie	103	A	1272	Commune
V20	Prunerie	Voirie	100	A	694	Commune
V21	Prunerie	Voirie	100	A	3484	Commune
V22	Prunerie	Voirie	300	A	3462, 3463	Commune
V23	Gourgois	Stationnement	2254	A	627	Commune
V24	Gourgois	Voirie	506	A	600, 603, 605, 606	Commune
V25	Gourgois	Voirie	212	A	894	Commune
V26	Pinet	Voirie	236	A	3759	Commune
V27	Pinet	Voirie	388	A	2190, 3759	Commune
V28	Château le B.	Voirie	170	B	217,0 2416, 2417	
V29	Gland	Voirie	146	A	2712, 2713	Commune
V30	Gland	Voirie	300	A	2711	Commune
V31	Gland	Voirie	930	A	2685, 2686, 2687, 2688	Commune
V32	La Goutte	Voirie	100	A	1730	Commune
R1	Bourg	Extension cimetière	1528	B	2504, 2672	Commune
R2	Pommerol	Extension lagune	1363	C	2552	Commune
R3	Gourgois	Lagune	1130	B	2565, 2567, 2165, 2168	Commune

## **Règlement écrit**

*Chapitres modifiés :*

- *Chapitre I : Dispositions générales / articles DG 8 et DG9*
- *Chapitre IV : Dispositions applicable à la zone UH*
- *Chapitre XII : Dispositions applicable à la zone N*

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Commune de SAINT-MAURICE-EN-GOURGOIS**



# **Règlement**

**PLU approuvé le 20 octobre 2009**

**Modification simplifiée : 28 novembre 2014  
23 mai 2019**

**Modification : 28 janvier 2026**



# sni i Tα Z



E

BEBE~~BD~~

BEBE~~BD~~

BHBH~~BH~~

CACAC~~B~~

CECE~~CF~~

CGCG~~CH~~

CLCL~~DA~~

DDDD~~DE~~

DHDH~~DI~~

DLDL~~EA~~

EBEB~~EC~~

EEEE~~EF~~

ELEL~~EL~~

# Chapitre 1 : Dispositions générales

## Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de SAINT- MAURICE-EN-GOURGDOIS (42) et fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## Article 2 : Références

- Code de l'Urbanisme

Les dispositions du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

- Législations spécifiques

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents sont portés en annexe du présent PLU.

Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissements de ces installations.

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à La mise en valeur du paysage

- Réglementations particulières

Demeurent applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières en vigueur et notamment :

Le Code de la Santé Publique

Le Code Civil

Le Code de la Construction et de l'Habitation

Le Code de la Voirie Routière

Le Code Général des Collectivités Territoriales

Le Code de l'Environnement

Le Code Rural et Forestier

Le Règlement Sanitaire Départemental

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

## **D7Tr tVgZ Xa D8X«cni X' tZr rTd Zl ànl Zs**

Le territoire couvert par Le PLU est partagé en 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones UB, UC, UH, UE, UP.

Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de la zone AU et des zones AUb, AUc, AUP.

La zone agricole dite « zone A » à protéger en raison de la richesse des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N », à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ou de la valeur forestière.

Chaque zone peut comporter des secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

La numérotation des articles constituant le règlement de chaque zone est une numérotation conventionnelle. Les articles manquants sont non réglementés ou sans objet.

## **E7Tr tVgZ Xa E8Xconsctnl s Vni ogZi Zl tTα Zs T' » ànl Zs**

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

1. Les emplacements réservés Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier.
2. Les éléments du paysage à protéger IL s'agit des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Ils comprennent des végétaux et espaces naturels à préserver (arbres, boisements) ou des éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur (chemins, murs, fontaines, croix, pigeonnier etc.)

A ce titre, Les constructions, Les aménagements de voirie, Les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage. Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales au titre de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois La destruction partielle des végétaux peut être admise dès lors qu'elle est limitée au stricte nécessaire et compensée au moins pour partie par des plantations ou des aménagements renforçant le caractère et l'intérêt écologique du site.

Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation ou la restauration et la mise en valeur.

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation au titre de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

## **F7Tr tVgZ Xa F8TXTotTt ml s i d Z' r Zs**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

## **G7Tr tVgZ Xa G8TWZs Zt «nα α**

### Accès

L'accès doit permettre l'entrée et La sortie des véhicules sur Le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où La gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne est appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

Une opération peut être interdite ou soumise à prescriptions spéciales si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Les voies en impasse sont admises sous réserve qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT L'URBANISATION LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES EDICTEES PAR LE CONSEIL GENERAL DE LA LOIRE**

Le long des routes départementales n°3, n°104 et n°105, 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.

- Limitation des accès

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

Au-delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

1. Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m,
2. Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

- Marges de recul

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage. Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur Le plan de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes : - La demi-assiette de la route projetée, - Une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée - Une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public

- Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, Le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Sécurité des constructions en contre bas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général.

- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

1. le maintien des servitudes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales ;
2. La création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

- Mesures concernant le stationnement

Une largeur de chaussée de 6,10 m pour Les chaussées à deux voies et de 3,05 m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10 m pour les doubles sens et à 3,05 m pour les sens uniques.

## **H7Tr tVgZ Xa H8XZssZr tZ oTr gZs r ZsZT' »**

### EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT :

#### Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans l'annexe sanitaire (document graphique), toutes les constructions ou les installations nouvelles produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans l'annexe sanitaire (document graphique), un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Cette règle ne concerne pas les bâtiments agricoles soumis à une autre réglementation.

#### Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées sur la voirie publique.

### ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC :

En toutes zones, les ouvrages devront être réalisés en conformité avec Les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Dans les zones U et AU, les ouvrages devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Electricité

Les réseaux de distribution haute tension A, basse tension et branchement et les réseaux d'alimentation devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique

- Eclairage public L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune. L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passés sous gaine.
- Télécommunications (téléphone, réseau câblé...)

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

## **17 Tr t d V g Z X a l 8 T s o z V t Z » t Z r c Z ' r X Z s V n l s t r ' V t o n l s**

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance, le caractère contemporain, novateur ou écoenvironnemental de son architecture, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

### Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux constructions voisines.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

### Volumétrie :

Les constructions nouvelles, les extensions\* et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement.

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction. En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'ouverture, la suppression ou l'agrandissement de baies devra être étudiée avec beaucoup de soin, notamment pour respecter la proportion traditionnelle pleins/vides.

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles sont implantées notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites.

### Toitures et couvertures :

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente comprise entre 35 et 50%. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés s'ils permettent de mieux intégrer le bâtiment au paysage bâti environnant et au caractère général du site.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés au corps de bâtiment principal.

Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à l'axe de la voie.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de couleur rouge.

Les toitures terrasse sont autorisées sur des constructions présentant des dimensions inférieures à 4m ou une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

#### **Cas particuliers :**

##### **Bâtiments agricoles :**

Les toitures des bâtiments agricoles pourront recevoir des couvertures différentes, à deux pentes pour les bâtiments principaux et à une pente pour les appentis, comprises entre 15 et 50%.

La couverture sera de couleur rouge brique et pourra comporter des panneaux solaires [et/ou des panneaux photovoltaïques](#) ~~et~~ ainsi que des éléments permettant l'éclairage naturel.

En cas d'utilisation de bardages industriels en façade, la teinte des façades sera en harmonie avec le paysage environnant.

Les matériaux de couverture et de façades ne présenteront aucune qualité de brillance.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles de type tunnels ou serres.

##### **Bâtiments à usage d'activité en zone UE :**

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 30%. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'ils sont accolés à une construction de taille importante. Dans le cas de bâtiments de type artisanal ou industriel de grande dimension, il pourra être demandé un décalage de toitures.

Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments. Les couvertures seront exécutées en tuiles de terre cuite rouge.

##### **Toiture de piscine et vérandas :**

Les piscines et vérandas pourront recevoir des couvertures différentes. Selon le site d'implantation, des masques végétaux pourront être exigés afin de limiter l'impact sur le paysage.

- Revêtements de façades, matériaux

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes.

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés

ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Les joints en creux, les joints rubanés, les joints de forme trop compliqués, ainsi que les pierres apparentes isolées sont proscrits.

Le ciment gris et nu, les enduits du type tyrolienne, rustique, à la brosse ou balayés sont interdits.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être enduits, s'il y a lieu.

Les couleurs des enduits et de revêtement de façade seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

### **Cas particuliers :**

#### **Bâtiments agricoles et à usage d'activité :**

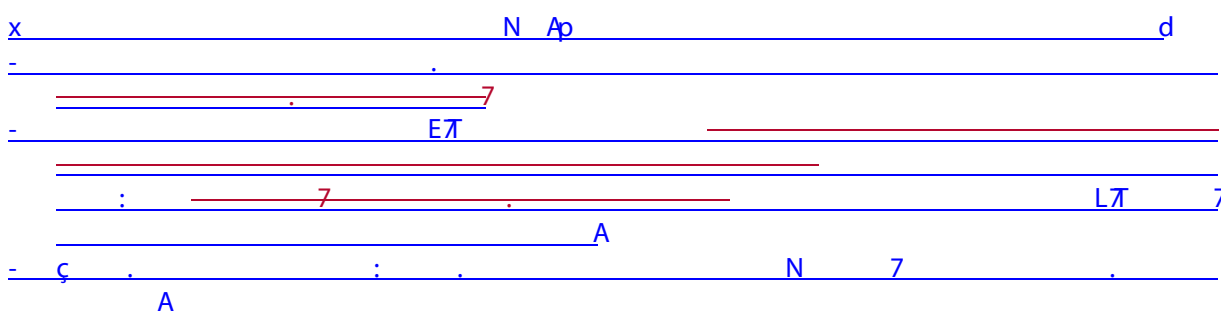
L'aspect des matériaux (forme, texture, couleur) devra respecter le caractère du bâti environnant. Les bardages métalliques brillant sont interdits.

- Clôtures \*

L'aspect des clôtures sera précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures tant à l'alignement\* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs. Les enduits et des rejointoiements des murs seront semblables à ceux des façades des bâtiments.

~~Les clôtures seront composées d'une partie basse pleine de hauteur limitée à 0,50m et d'une partie ajourée (grille, grillage, haie vive). La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2m. Les parties pleines de hauteur supérieure à 0,50 m ne sont admises que si elles sont intégrées à une trame bâtie en ordre continu.~~



La hauteur\* des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité, ou de bonne ordonnance en usage.

## Tr t d g Z X a L 8 s t T t m l l Z i Z l t

En vertu de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme qui stipule que « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat », les stationnements nécessaires aux habitations pourront être réalisés en dehors du ténement du projet, à la triple condition :

- Qu'il soit démontré l'impossibilité de réaliser la place de stationnement sur la parcelle d'habitation ;
- D'être sur une parcelle appartenant à la même personne ou sur une parcelle en cours d'acquisition par cette même personne ;
- D'être situé à moins de 50 mètres de la parcelle d'habitation.

# Xconsctnl s ToogcVTUgZs T' » Xc\_Zr Zl tZs ànl Zs

## ànl Z' U

Zone urbaine équipée immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat et les activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux, activités artisanales non nuisante).

Cette zone correspond au centre du bourg et présente des ensembles bâtis en ordre continu.

## B7TrtdVgZ' U 7B8nW' oTtnl s Zt' tççsTtnl s X' sngd tZr XçZs

. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone. e Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts.

- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes\*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisir.

## C7TrtdVgZ' U 7C8nW' oTtnl s Zt' tççsTtnl s X' sng sn' i çZs T Vnl Xçtnl s oTtrtd' gçZr Zs

- é 7 2 . 7 . A
- x 7 7 7 NEE 7 27 A
- x A
- x An 7 aE
- x 7 2 xê A A

**DEMOLITIONS** : les démolitions de construction existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation.

**D7TrtVgZ' U 7D8TWZs Zt «ncZs** 1 Xa 7G X  
a 8

**E7TrtVgZ' U 7E8XZssZrtZ oTr gZs rZsZT' » s** 1 Xa 7H  
X a 8

**F7TrtVgZ' U 7F8d ogTl tTtcl XZs Vnl str' Vtcl s oTr rToonrt T' » «ncZs Zt Zi or cZs o' Ugq' Zs Zt «ncZs or «ZZs T' sTaZ o' UgdV**

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Dans Le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, Les constructions doivent être édifiées à l'alignement\* de ce front.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- soit en continuité ou en alignement\* avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- soit en respectant un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement\*.

**G7TrtVgZ' U 7G8d ogTl tTtcl oTr rToonrt T' » gá cZs sZoTr Tt«Zs**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre, pour constituer le front bâti continu.
- soit sur une au moins des limites séparatives latérales, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 4 mètres.

D'autres implantations pourront être possibles en dehors de La bande bâtie sur rue, en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite ou à une distance minimum de 4 mètre.

**Dispositions générales :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants - pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*

## **H7TrtdVgZ' U 7H8bT' tZ' r**

### Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est limitée à 12 mètres.

### Hauteur relative

Pour les implantations :

- à l'alignement\* des voies ou avec un recul de moins de 3 mètres
- en continuité ou en alignement\* avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines,

La hauteur relative d'un bâtiment, tant par rapport à l'alignement\* opposé que par rapport aux limites séparatives latérales, n'est pas réglementée.

Pour les implantations situées en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à La demi- hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

- soit en limite séparative :

- si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres.
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

## **I7TrtdVgZ' U 7I8TsoZVt Z>tZr c' r XZs Vnl str' Vtnl s s Xa l X**

**1**

## **L7TrtdVgZ' U 7L8stTtnl I Zi Zl t**

Pour Les constructions nouvelles et Les aménagements de bâtiments existants, les places de stationnement nécessaires aux besoins des constructions ou des activités devront être réalisées en dehors du domaine public.

En cas de réhabilitation de constructions existantes, il ne sera pas exigé de places de stationnement en cas de raison techniques valable ou pour cause de prescriptions architecturales.

## ànl Z' V

Zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat et les activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux, activités artisanales non nuisante). Cette zone correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire du bourg et des hameaux.

Elle comprend un secteur UC1 dont le niveau d'équipement ne permet pas la desserte de constructions nouvelles.

### **B7TrtdVgZ' V7B8nW' oTtani s Zt' tççTtani s X' sngd tZrXçZs**

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts.
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes\*.
- Les carrières.
- Le camping et Le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisir.

Dans le secteur UC1 sont également interdites les constructions nouvelles autres que celles mentionnées à l'article 2.

### **C7TrtdVgZ' V7C8nW' oTtani s Zt' tççTtani s X' sngsn' i çZs Vni Xçani s oTrtd' gçZrZs**

Dans l'ensemble de la zone UC, y compris le secteur UC1 :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70m<sup>2</sup> de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.

Dans la zone UC à l'exception du secteur UC1 :

Toutes constructions nouvelles, extensions\* de l'existant, occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement.

Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service sous réserve que la Surface totale de plancher soit inférieure à 200m<sup>2</sup>, y compris les surfaces de réserves et Les extensions.

Dans le secteur UC1, les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface totale de plancher après extension et par tènement.

**D7TrtdVgZ' V7D8TWZs Zt «ncZs** 1 Xa 7G X  
a 8

**E7TrtdVgZ' V7E8XZssZrtZ oTr gZs rZsZT' » s** 1 Xa 7H  
X a 8

**F7TrtdVgZ' V7F8â ogTl tTtânl XZs Vnl str' Vtânl s oTr rToonrt T' » «ncZs Zt Zi or cZs o' Ugq' Zs Zt «ncZs or «ZZs T' sTaZ o' UgdV**

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une distance différente pourra être imposée pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti ou pour des raisons de sécurité.

**G7TrtdVgZ' V7G8â ogTl tTtânl oTr rToonrt T' » gâ cZs sZoTr Tt«Zs**

Les projets de constructions nouvelles, y compris les piscines, doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*.

## **H7Tr t dVgZ' V7H8bT' tZ' r**

### Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est fixée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et d'activité.
- 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

### Hauteur relative

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans être inférieure à 4 mètres,
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres.
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leurs hauteurs étant alors limitées à celle du bâtiment voisin.

**I 7Tr t dVgZ' V7I 8TsoZVt Z»tZr dZ' r XZs Vnl str' Vt n l s s 1 Xa**  
**I X**

## **L7Tr t dVgZ' V7L8stT t n l I Zi ZI t**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé 2 places par logements.

Dans les lotissements\* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison de 2 places par logement. Les aires de stationnement\* à usage collectif ou public doivent être aménagées en espace paysager et comporter des plantations.

## ànl Z' b

Zone d'habitat ancien groupé des principaux hameaux.

Elle comprend un secteur UH1 ne permettant pas de constructions nouvelles en raison d'un niveau d'équipement insuffisant ou de la proximité d'un bâtiment agricole.

### B7TrtVgZ' b 7B8nW' oTtñl s Zt' tççsTtñl s X' sngd tZrXçZs

Dans l'ensemble de la zone UH

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle et patrimoniale de la zone ou susceptibles de générer des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement.
- Les constructions a usage agricole, industriel ou d'entrepôts.
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes\*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisir.

Dans le secteur UH1, les constructions nouvelles autres que celles mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### C7TrtVgZ' b 7C8nW' oTtñl s Zt' tççsTtñl s X' sngsn' i çZs T Vnl Xçtñl s oTtñl' gZrZs

Dans l'ensemble de la zone UH, y compris le secteur UH1 :

- Les affouillements\* ou exhaussements des sols nécessaires a la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils s'intègrent dans le paysage bâti existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage bâti existant.
- Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.

~~Dans le secteur UH1 les changements de destination sont autorisés dans l'enveloppe existante. Une extension peut être autorisée pour des raisons techniques. Elle sera limitée à la réalisation des équipements techniques de confort.~~

[Dans le secteur UH1 uniquement :](#)

- les changements de destination sont autorisés dans l'enveloppe existante.
- Les extensions peuvent être autorisées pour une construction existante à condition que La superficie totale de la construction existante ajoutée à celle de l'extension ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>. »

Dans la zone UH à l'exception du secteur UH1 :

- Toutes constructions nouvelles et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant et compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement.
- Les extensions des bâtiments existants dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface totale de plancher après extension et par tènement.
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service sous réserve que la surface totale de plancher soit inférieure à 200m<sup>2</sup> par tènement y compris les surfaces de réserves et les extensions

**DEMOLITIONS** : les démolitions de construction existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation.

**D7Tr t dVgZ ' b 7D8TWZs Zt «ncZ s** **1** **Xa 7G** **X**  
a 8

**E7Tr t dVgZ ' b 7E8XZssZr tZ oTr gZs r ZsZT' » s** **1** **Xa 7H**  
X a 8

**F7Tr t dVgZ ' b 7F8á ogTl tTtñl XZs Vnl str' Vtñl s oTr r Toonr t T' » «ncZs Zt Zi or cZs o' Ugop' Zs Zt «ncZs or «ZZs T' sTaZ o' UgdV**

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul et dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de ce front.

Dans les autres cas, en l'absence de marge de recul, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- soit en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- soit en respectant un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement\*.

Il pourra être imposé des implantations différentes pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti ou de sécurité.

## **G7TrtdVgZ' b 7G8d ogTl tTtml oTr rToonrt T' » gâ dZs sZoTr Tt«Zs**

Les projets de constructions nouvelles, y compris les piscines, doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

°s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite

°s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

- pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public.

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*.

## **H7TrtdVgZ' b 7H8bT' tZ' r**

Pour les constructions à l'intérieur ou en prolongement d'un front bâti :

Dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti ou le prolonge, la hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures et sera au moins égale celle de l'immeuble d'habitation adjacent ou voisin le plus bas, sans pouvoir dépasser celle de l'immeuble d'habitation ou voisin le plus haut.

Pour les constructions isolées :

La hauteur maximale autorisée est de 7m à l'égout de toiture.

Elle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur dépasse cette limite.

Dans ce cas, la hauteur limite est celle du bâtiment existant.

### Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit répondre aux exigences de retrait d'implantation décrites à l'article UH-6.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

**L7TrtdVgZ' b7l8TsoZVt Z»tZr cZ' r XZs Vnl str' Vtcl s s**  
**I X**

**1 Xa**

## **L7TrtdVgZ' b7L8stTtcl I Zi Zl t**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles, 2 places de stationnement par logement.
- pour les projets d'aménagement, extension ou changement de destination, une place de stationnement par logement.

## ànl Z' o

Zone urbaine équipée immédiatement constructible destinée à l'accueil d'équipements publics.

### B7TrtdVgZ' o 7B8nW' oTtñl s Zt' tççsTtñl s X' sng d tZr XçZs

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone. e Les constructions a usage agricole, industriel ou d'entrepôts.
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes\*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisir.

### C7TrtdVgZ' o 7C8nW' oTtñl s Zt' tççsTtñl s X' sng sn' i çZs T Vnl Xçñl s oTrtd' gçZr Zs

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions,
- les installations et aménagements à usage d'équipement collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

**D7TrtdVgZ' o 7D8TWZs Zt «nç çZ s 1 Xa 7G X**  
a 8

**E7TrtdVgZ' o 7E8XZssZr tZ oTr gZs r ZsZT' » s 1 Xa 7H**  
X a 8

### F7TrtdVgZ' o 7F8ç ogTl tTtñl XZs Vnl str' Vtñl s oTr r Toonr t T' » «nçZs Zt Zi or çZs o' Ugçp' Zs Zt «nçZs or ççZs T' sTaZ o' UgçV

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

## **G7TrtdVgZ' o 7G8á ogTl tTtñl oTr rToonrt T' » gá ctZs sZoTr Tt«Zs**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

-soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

-soit en limite séparative :

° si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres.

° si elles s'adossent a un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

-dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*.

## **H7TrtdVgZ' o 7H8á ogTl tTtñl XZs Vnl str' Vtñl s gZs' l Zs oTr rToonrt T' » T' trZs s' r' l Zi Zi Z or nor ctZ**

Non réglementé.

## **l 7TrtdVgZ' o 7l 8TsoZVt Z»tZr ctZ' r XZs Vnl str' Vtñl s s**

Xal

X

a

8

1

## ànl Z' Z

Zone urbaine équipée immédiatement constructible pour l'accueil d'activités économiques. Elle comprend deux secteurs UE1 et UE2 dans lesquels la hauteur des constructions est différenciée.

### B7TrtdVgZ' Z 7B8nW' oTtñl s Zt' tççTtñl s X' sngd tZrXçZs

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes\*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisir.

### C7TrtdVgZ' Z 7C8nW' oTtñl s Zt' tççTtñl s X' sngsn' i çZs T Vnl Xçñl s oTtñl' gçZr Zs

- Toutes constructions à usage d'activités économiques sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants pour un usage d'activités économiques.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol\* nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- L'aménagement sans extension des bâtiments agricoles existants.

**D7**Tr t dVgZ ' Z 7D8TWZs Zt «ncZ s 1 Xa 7G X  
a 8

**E7**Tr t dVgZ ' Z 7E8XZssZrtZ oTr gZs r ZsZT' » s 1 Xa 7H  
X a 8

**F7**Tr t dVgZ ' Z 7F8d ogTl tTtml XZs Vnl str' Vtml s oTr r Toonr t T' » «ncZs Zt  
Zi or cZs o' Ugop' Zs Zt «ncZs or «ZZs T' sTaZ o' UgdV

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

**G7**Tr t dVgZ ' Z 7G8d ogTl tTtml oTr r Toonr t T' » gá ctZs sZoTr Tt«Zs

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, a une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure a 4 mètres.
- soit en limite séparative :
  - ° si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres.
  - ° si elles s'adossent a un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*

## **H7Tr tVgZ' Z 7H8bT' tZ' r**

### Hauteur absolue

En UE1, la hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres. En UE2, la hauteur absolue des constructions est limitée à 7 mètres.

### Hauteur relative

Voir article UE - 6

**I 7Tr tVgZ' Z 7I 8TsoZVt Z»tZr cZ' r XZs Vnl str' Vtcl s s 1 Xa**  
**I X**

## **L7Tr tVgZ' Z 7L8stTtcl I Zi ZI t**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités et les aires de stationnement seront clairement définies et délimitées.

## ànl ZT'

Zone du bourg à urbaniser, immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'habitat et l'aménagement d'espaces publics de proximité.

### **B7TrtVgZT' 7B8nW' oTtñl s Zt ' tçgsTtñl s X' sngd tZrXçZs**

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts.
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes\*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisir.

### **C7TrtVgZT' 7C8nW' oTtñl s Zt ' tçgsTtñl s X' sngsn' i çZs T Vnl Xçñl s oTtñl' gçZr Zs**

Sont soumises à conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toutes constructions nouvelles, extensions\* de l'existant, occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires a la vie des habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions, travaux et ouvrages a destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, dès lors que la surface totale de plancher, y compris les surfaces de réserves est inférieure 4 200m<sup>2</sup> par tènement\*,
- Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70m<sup>2</sup> de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes des lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination autre que celles autorisés dans la zone ou de dépasser la surface de plancher autorisée s'il s'agit d'activités.

**Conditions de mise en œuvre**

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées aux conditions suivantes :

1. **Travaux confortatifs ou d'aménagement\* des constructions existantes :**

Les travaux d'aménagement\* et d'extension\* des constructions existantes sont autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur.
- d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 20%.
- de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs.

Le cas échéant, le constructeur prendra à sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

2. **Réalisation d'aménagement et constructions neuves :**

Les constructions sont autorisées sous réserve que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions.

**D7Tr tVgZ T' 7D8TWZs Zt «nα cZ s Xa 7G X**  
a

**E7Tr tVgZ T' 7E8XZssZr tZ oTr gZs r ZsZT' » s 1 Xa 7H**  
X a

**F7Tr tVgZ T' 7F8á ogTl tTtnl XZs Vnl str' Vtnl s oTr rToonrt T' » «nZs Zt Zi or cZs o' Ugq' Zs Zt «nZs or «ZZs T' sTaZ o' UgdV**

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul et dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de ce front.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- soit en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.

- soit en respectant un recul minimum de 3m, a condition de créer à l'alignement une clôture minérale d'une hauteur minimale de 1m, conservant le caractère continu du bâti.

Ces règles peuvent être modifiées pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti, notamment à la limite d'une zone où le bâti existant est plus dense. Dans ce cas, les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre une implantation en limite de l'alignement\*.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements”.

## **G/T r t d v g Z T' 7 G 8 d o g I t T t a n l o T r r T o o n r t T' » g d t Z s s Z o T r T t « Z s**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre, pour constituer le front bâti continu.
- soit sur une au moins des limites séparatives latérales, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 4 mètres.

D'autres implantations pourront être possibles en dehors de la bande bâtie sur rue, en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite ou à une distance minimum de 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public
- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*

**H7TrtdVgZT' 7H8bT' tZ' r**Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- 12 mètres pour les constructions principales.
- 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone.

Hauteur relative :

Pour les implantations suivantes :

- à l'alignement\* des voies ou avec un recul de moins de 3 mètres.
- en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.

La hauteur relative d'un bâtiment, tant par rapport à l'alignement\* opposé que par rapport aux limites séparatives latérales, n'est pas réglementée.

Pour les implantations situées en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- soit en limite séparative :

\* si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres,

\* si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

**l7TrtdVgZ T' 7 BB6 TsoZVt Z»tZr d' r XZs Vnl str' Vtnl s s  
1 Xa l X****L7TrtdVgZT' 7l8stTtnl l Zi Zl t**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé 2 places par logements.

Dans les lotissements\* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées a raison de 1 place pour 2 logements.

## ànl Z T'

Zone à urbaniser immédiatement constructible faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Sa vocation principale est l'habitat en urbanisation discontinue.

### **B7TrtVgZ T' B8nW' oTtñl s Zt ' tççTtñl s X' sngd tZr XçZs**

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions a usage agricole, industriel ou d'entrepôts,
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes\*,
- Les carrières,
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisir.

### **C7TrtVgZ T' 7C8nW' oTtñl s Zt ' tççTtñl s X' sngsn' i çZs T Vnl Xçñl s oTtñl' gçZr Zs**

- Toutes constructions nouvelles, extensions\* de l'existant, occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, dès lors que la surface de plancher totale, y compris les surfaces de réserves est inférieure à 200m<sup>2</sup> par tènement.
- Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination autre que celles autorisés dans la zone ou de dépasser la surface de plancher autorisée s'il s'agit d'activités.

#### Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement du PLU (pièce n°5) et aux conditions suivantes :

## 1. Travaux confortatifs ou d'aménagement\* des constructions existantes :

Les travaux d'aménagement\* et d'extension\* des constructions existantes sont autorisés des lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur.
- d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 20%.
- de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs.

Le cas échéant, le constructeur prendra a sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

## 2. Réalisation d'aménagement et constructions neuves :

Les constructions sont autorisées sous réserve que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions.

**D7Tr t dVgZ T' 7D8TWZs Zt «ncZ s 1 Xa 7G X**  
a 8

**E7Tr t dVgZ T' 7E8XZssZr tZ oTr gZs r ZsZT' » s 1 Xa 7H**  
X a 8

**F7Tr t dVgZ T' 7F8i ogTl tTtñl XZs Vnl str' Vtñl s oTr r Toonrt T' » «ncZs Zt Zi or cZs o' Ugq' Zs Zt «ncZs or «ZZs T' sTaZ o' UgdV**

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur. Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces règles peuvent être modifiées pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti, notamment à la limite d'une zone où le bâti existant est plus dense. Dans ce cas, les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre une implantation en limite de l'alignement\*.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements\*.

## **7.7.8.1.1. Règles de hauteur des constructions nouvelles**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

°s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite,

°s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, a condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, a une distance au moins égale a la demi- hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

- pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public.

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*.

## **7.7.8.1.2. Règles de hauteur des constructions existantes**

### Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les constructions principales.
- 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone.

### Hauteur relative

Pour les implantations suivantes :

- à l'alignement\* des voies ou avec un recul de moins de 3 mètres

- en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines,

La hauteur relative d'un bâtiment, tant par rapport à l'alignement\* opposé que par rapport aux limites séparatives latérales, n'est pas réglementée.

Pour les implantations situées en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

- soit en limite séparative :

\* si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres,

\* si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin

## **L7TrtdVgZ T' 7BB8TsoZVt Z»tZr cZ' r XZs Vnl str' Vtml s s 1** **Xa l X**

### **L7TrtdVgZ T' 7BC8stTtml I Zi Zl t**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit tre assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé 2 places par logements.

Dans les lotissements\* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées a raison de 1 place pour 2 logements. Les aires de stationnement\* à usage collectif ou public doivent être aménagés en espace paysager et comporter des plantations.

## ànl Z T'

Zone à urbaniser immédiatement constructible faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Sa vocation principale est l'accueil d'équipements publics.

### **B7TrtdVgZ T' 7B8nW' oTtñl s Zt ' tçgsTtñl s X' sngd tZr XçZs**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes\*,
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisir

### **C7TrtdVgZ T' 7C8nW' oTtñl s Zt ' tçgsTtñl s X' sngsn' i çZs T Vnl Xçñl s oTtñl' gçZr Zs**

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'équipement collectif.
- Les constructions de logements sociaux et leurs annexes.

#### Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement du PLU.

**D7TrtdVgZ T' 7 D8 TWZs Zt «nççZ s 1 Xa 7 G**  
X a

**E7TrtdVgZ T' 7E8XZssZrtZ oTr gZs r ZsZT' » s 1 Xa 7H**  
X a

## **F7TrtdVgZ T' 7F8á ogTl tTtnl XZs Vnl str' Vtnl s oTr rToonrt T' » «nZs Zt Zi or sZs o' Ugq' Zs Zt «nZs or «ZZs T' sTaZo' Ugq'**

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **G7TrtdVgZ T' 7G8á ogTl tTtnl oTr rToonrt T' » gá sZs sZoTr Tt«Zs**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

\* s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite.

\* s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*.

## **H7TrtdVgZ T' 7H8bT' tZ' r**

Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions est limitée à 12 mètres.

## **I7TrtdVgZ T' 7I8TsoZVt Z»tZr sZ' r XZs Vnl str' Vtnl s s**

Xa l

X

a

8

1

## ànl Z T'

Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future.

### **B7TrtdVgZ T' B8nW' oTtñl s Zt ' tçsTtñl s X' sngd tZrXçZs**

- Toutes les constructions nouvelles.
- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, ou dont la nature où l'implantation est susceptible de créer des contraintes supplémentaires lors de l'aménagement de la zone.
- Les utilisations ou occupations du sol portant atteinte à l'aspect et au caractère naturel de la zone.

### **C7TrtdVgZ T' C8nW' oTtñl s Zt ' tçsTtñl s X' sngsn' i çZs T Vnl Xçñl s oTrtd' gçrZs**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

Les travaux d'aménagement\* et d'extension\* des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

- ° d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 20%.
- ° de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux d'infrastructure futurs. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

**D7TrtdVgZ T' 7D8TWZs Zt «nç ç s 1 Xa 7G X**  
a 8

**E7TrtdVgZ T' 7E8XZssZrtZ oTr gZs rZsZT' » s 1 Xa 7H**  
X a 8

### **F7TrtdVgZ T' 7F8ç ogTl tTtñl XZs Vnl str' Vtñl s oTr rToonrt T' » «nçZs Zt Zi orçZs o' Ugç' Zs**

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

## **G7TrtVgZT' G8i ogTl tTtcl oTr rToonrt T' » gá ctZs sZoTr Tt«Zs**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 mètres.

## **H7TrtVgZT' 7H8bT' tZ' r**

La hauteur absolue des constructions est limitée à 9 mètres pour les constructions principales et 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone.

## **I7TrtVgZ T' 7I8TsoZVt Z»tZr c' r XZs Vnl str' Vtcl s s 1** **Xal X**

## ànl Z T

Zone d'activités agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **B7TrtVgZ T 7B8nW' oTtnl s Zt ' tçsTtnl s X' sngd tZr XçZs**

Sont toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **C7TrtVgZ T 7C8nW' oTtnl s Zt ' tçsTtnl s X' sng sn' i çZs T Vnl Xçtnl s oTrtd' gZr Zs**

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toutes constructions liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Toutes constructions a usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires A une exploitation agricole existante. Les annexes devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératif technique.
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, en aménagement et extensions de bâtiments traditionnels existants. Les extensions seront strictement limitées à la réalisation des équipements techniques de confort
- Les installations nécessaires au développement des activités de valorisation, transformation, vente des produits issus des exploitations agricoles existantes sur le site ou de leurs groupements. Ces installations devront être situées à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation.
- Les occupations et utilisations du sol et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié
- Les affouillements et exhaussements de sol\* nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées, en respectant au mieux la configuration du site naturel.

**D7** Tr t d V g Z T 7 D 8 T W Z s Z t « n a r z s 1 X a 7 G X  
a

**E7** Tr t d V g Z T 7 E 8 X Z s s Z r t Z o Tr g Z s r Z s Z T ' » s 1 X a 7 H  
X a

### **F7** Tr t d V g Z T 7 F 8 V Tr T V t Z r c t p ' Z s X Z s t Z r r T d s

Lorsque la construction est raccordée au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain ne sont pas réglementées.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, mais nécessite un dispositif d'assainissement individuel, tout tènement ou ensemble de propriétés doit avoir une superficie et des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement de ce dispositif, selon les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.

### **G7** Tr t d V g Z T 7 G 8 i o g T l t T t n l X Z s V n l s t r ' V t n l s o Tr r T o o n r t T ' » « n z s Z t Z i o r c Z s o ' U g p ' Z s Z t « n z s o r « Z Z s T ' s T a Z o ' U g d V

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement\*.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **H7** Tr t d V g Z T 7 H 8 i o g T l t T t n l o Tr r T o o n r t T ' » g i c t Z s s Z o Tr T t « Z s

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**L7Tr t dVgZ T 7l 8bT' tZ' r**

La hauteur absolue des constructions est fixée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
- 12 mètres pour les autres constructions,
- 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone.

Cette règle peut ne pas être appliquée a des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

**L7Tr t dVgZ T 7L8TsoZVt Z»tZr d' r s 1 Xa l X****BA7Tr t dVgZ T 7BA8stTt ml l Zi Zl t**

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors du domaine public.

**BB7Tr t dVgZ T 7BB8ZsoTVZs gdJr Zs6ogTl tTt ml s**

Des aménagements paysagers (talutage et plantations) pourront être exigés afin de limiter impact des affouillements et exhaussements de sol\*, des constructions et des aménagements sur le paysage.

## ànl ZI

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend des secteurs construits et habités.

Elle comprend :

- -un secteur Ns strictement protégé correspondant au versant des Gorges de la Loire,

~~z ç é p n x Qépnl x17-~~

## B7Tr tVgZI 7B8nW' oTtñl s Zt ' tççTtñl s X' sngd tZr XçZs

Dans l'ensemble de la zone N sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation naturelle de la zone, ou de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article N – 2,
- les changements de destination ;
- ~~Les aménagements et changements de destination en vue de l'implantation d'activités agricoles, industrielles, d'entrepôts,~~
- ~~e-~~ Les installations et travaux divers\* suivants :
  - Les dépôts de toute nature (~~d'ordures, et de~~ véhicules hors d'usage, ferrailles...)
  - Les affouillements\* et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation ou le fonctionnement des équipements prévus dans la zone,
  - Les garages collectifs de caravanes, le camping et le stationnement de caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs, le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées.
- Les constructions et aménagements en vue de l'implantation d'activités ~~agricoles,~~ industrielles, artisanales, commerciales, de services, d'entrepôts,
- Les constructions et aménagements en vue de l'implantation d'activités agricoles, à l'exception de celles autorisées à l'article 2

⊖

Dans le secteur Ns, sont également interdits les constructions nouvelles, les changements d'affectation et les extensions des constructions existantes a usage d'habitat ou d'activités.

## C7TrtdVgZ I 7C8nW' oTtnl s Zt ' tacsTtnl s X' sng sn' i sZs T Vnl Xctnl s oTrtdV' gZrZs

- Dans l'ensemble de la zone N sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la protection, la gestion et la mise en valeur des sites, milieux naturels et paysages ainsi qu'au fonctionnement des services publics.

- Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ns, sont autorisés :

1. Les travaux d'aménagement ~~et les changements de destination~~ des constructions existantes sans changement de destination dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande sous réserve que :

~~o la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article N 1~~

~~o la destination soit compatible avec le niveau d'équipement et de service publics existant sur le site~~

2. L'extension\* des constructions existantes sans changement de destination est autorisée sous réserve que :

~~o l'emprise au sol soit au moins de 60m<sup>2</sup>.~~

~~o la surface de plancher résultante de l'extension soit limitée à 200m<sup>2</sup>.~~

- L'emprise au sol de la construction existante soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.

- La superficie de l'extension ne dépasse pas 30% de la superficie de la construction existante.

- La superficie totale de la construction existante ajoutée à celle de l'extension ne dépasse pas 200m<sup>2</sup>.

- Une seule extension par habitation est autorisée, en l'absence d'extension existante.

3. Les annexes constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale des annexes (emprise au sol) n'excède pas 50 m<sup>2</sup> (hors piscine), qu'elles ne comprennent qu'un seul niveau maximum (pas d'étage), et que chacune soit implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation. Les annexes ne peuvent pas être à destination d'habitat.

~~dans la limite de 70m<sup>2</sup> de surface totale d'emprise au sol par habitation tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.~~

- Sont autorisées, dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée Na, la création de nouvelles constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à l'exception de toute habitation y compris liée à l'activité agricole, sous condition de respect de l'OAP.

**DEMOLITIONS** : les démolitions de construction existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation.

**D7TrtdVgZ I 7D8TWZs Zt «ncZs 1 Xa 7G X  
a**

**E7TrtdVgZ I 7E8XZssZrtZ oTr gZs rZsZT' » s 1 Xa 7H  
X a**

**F7TrtdVgZ I 7F8i ogTI tTnl XZs Vnl str' Vtnl s oTr rToonrt T' » «ncZs Zt  
Zi or cZs o' Ugq' Zs Zt «ncZs or «ZZs T' sTaZo' UgdV**

[En zone N et Ns, hors Na :](#)

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul et dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de ce front.

Dans les autres cas, en l'absence de marge de recul, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.
- soit en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\*.

Il pourra être imposé des implantations différentes pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti ou de sécurité.

[En zone Na uniquement :](#)

[L'implantation des constructions est libre à l'intérieur de la zone Na.](#)

**G7TrtdVgZ I 7G8i ogTI tTnl oTr rToonrt T' » gá cZs sZoTrTt«Zs**

[En zone N et Ns, hors Na :](#)

Les projets de constructions nouvelles, y compris les piscines, doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

\* s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite.

\* s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées pour des raisons d'insertion dans le paysage, d'ordonnement architectural, ou de protection du site.

[En zone Na uniquement :](#)

[L'implantation des constructions est libre à l'intérieur de la zone Na.](#)

## **H/T r t d v g z l 7 H 8 b T' t Z' r 4**

[En zone N et Ns, hors Na :](#)

La hauteur\* absolue des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions a usage principal, et 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone.

Elle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur dépasse cette limite. Dans ce cas, la hauteur limite est celle du bâtiment existant.

Cette règle peut ne pas être appliquée :

- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur.
- pour des raisons d'insertion dans le paysage ou de protection du site.

Dans tous les cas, la hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

[En zone Na uniquement :](#)

[La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.](#)

**L7TrtdVgZs l 7BC8stTtml l Zi Zl t**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout projet d'aménagement, extension ~~ou changement de destination~~ implique existence ou la création de places de stationnement en dehors des voies publiques a raison d'un minimum d'une place de stationnement par logement sauf lorsqu'une impossibilité technique est démontrée.

# XZ\_d ct ml s

Les astérisques figurant dans le présent règlement constituent un renvoi aux définitions suivantes.

## 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 m (ex. bassin, étang).

## ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité compétente, de la limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

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. L111-1 et L 112-1 du Code de la Voirie Routière)

## AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT

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

## ARTICLE UB - 1 et suivants

La numération des articles constituant le règlement de chaque zone est une numération conventionnelle. Les articles manquants sont non réglementés ou sans objet.

## CARAVANE

Est considérée comme caravane\* le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

A défaut de ces moyens de mobilité, son implantation, même temporaire, doit être autorisée par un permis de construire qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

## CHANGEMENT D'AFFECTION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## 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.

## CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) et constructions privées de même nature.

## DEPOTS DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes\*, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

#### Exemple :

-dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,

-aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes\*, de véhicules ou de bateaux, garages collectifs de caravanes\*.

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts a autorisation, n'est pas le nombre de véhicules 4 un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

#### EXTENSION

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

#### HABITATION LEGERE DE LOISIR

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation qui vise certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

#### HAUTEUR DES BATIMENTS

##### Hauteur absolue

Distance mesurée du sol naturel à la verticale du point le plus haut du bâtiment, gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques exclus. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

##### Hauteur à l'égout de toiture

Distance mesurée en façade du sol naturel à la toiture.

##### Hauteur en limite

Distance mesurée verticalement entre le sol naturel et le point le plus haut du bâtiment situé sur cette limite.

#### IMPASSE

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

Autorisation ou déclaration, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

#### INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS **Art. 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,

- les affouillements et exhaussements de sol

#### **LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme**

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale ou le nombre est porté à 4.

#### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

#### **SURFACE DE PLANCHER**

##### **La surface de plancher est définie aux articles L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme**

Art. L.112.1 : Sous réserve de dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Art. R.112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction de l'habitation, y compris les locaux de stockage de déchets,
- Des surfaces de plancher des caves et celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### TENEMENT

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

## **OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

Ajout d'une OAP sur le périmètre du STECAL

## STECAL / Création de bâtiments agricoles

Le STECAL a pour vocation d'autoriser l'implantation de bâtiments agricoles à distance du bourg (plus de 120 mètres) dans un secteur déjà exploité pour un usage agricole.

Le secteur est visible depuis la route métropolitaine n°3 (RM3 – route de Firminy). Il est également visible depuis la limite Est du bourg, notamment depuis deux routes (chemin de la Barrière et chemin de Chauffour qui sont peu empruntées).

L'objectif de l'OAP est d'assurer l'insertion paysagère et environnementale du STECAL à travers des préconisations sur les bâtiments, les espaces extérieurs avec notamment la végétalisation du site, l'accès, la gestion des eaux pluviales et les énergies renouvelables.

### ***Espaces extérieurs***

#### *Végétalisation*

La création de haies denses et diversifiées au Nord et à l'Ouest du site permettra d'une part de renforcer la trame bocagère (rôle écologique en matière de biodiversité, refuge pour la faune, etc), d'autre part de créer un rideau végétal assurant l'intégration paysagère des bâtiments. Enfin, les haies joueront le rôle de brise-vent protégeant ainsi les bâtiments et le bétail.

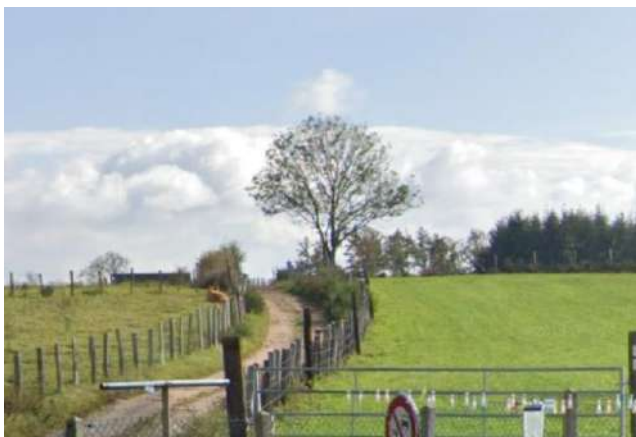
L'arbre existant à l'entrée du site sera maintenu et préservé.

Les haies existantes au Nord et à l'Ouest seront maintenues et renforcées par la plantation de nouvelles espèces végétales diversifiées adaptées aux conditions locales de sol et de climat. Une diversité de formes et de hauteurs sera recherchée dans les nouvelles plantations : strate arborée et strate arbustive. Cette diversité permettra une variété de formes végétales offrant une meilleure qualité paysagère, une multiplicité de possibilités de refuge et de nourriture pour la faune, ainsi qu'une meilleure longévité de la haie (résistance aux maladies notamment).

La création de haies pourra s'accompagner de la création d'un merlon sur lequel s'implanteront les plantations. Le merlon permettra d'assurer une fonction de brise-vent et permettra de favoriser l'ensemencement naturel en apportant une épaisseur de terre supplémentaire. Le merlon sera constitué uniquement de la terre prélevée sur place dans le cadre des terrassements liés à la construction des bâtiments.

## Muret

Sur la limite Ouest du site, un muret en pierres est intimement lié à la végétation en place et constitue un habitat pour certaines espèces faunistiques. Ce muret sera préservé tant pour sa qualité paysagère que pour son lien avec la végétation et la faune.



*Photo de l'arbre existant à préserver*



*Photo du muret existant à préserver*

## Traitement au sol

En dehors des bâtiments, le sol ne sera pas revêtu de matériau imperméable et restera enherbé, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de garantir un aspect naturel s'intégrant dans le paysage.

## Accès

Le site sera accessible par le chemin de terre existant, qui ne sera pas imperméabilisé, qui débute à l'intersection chemin de la Barrière / chemin de Chauffour.



*Plan de l'accès au site*

### ***Gestion des eaux pluviales***

Une gestion intégrée des eaux pluviales sera mise en place. Les eaux pluviales seront gérées sur le tènement du projet grâce à des ouvrages de rétention/récupération des eaux pluviales (bassin paysager, cuve...) qui permettront de valoriser les eaux pluviales pour des usages sur site : abreuvement du bétail, nettoyage des locaux, etc. Les eaux pluviales non réutilisées seront infiltrées sur place grâce à des aménagements permettant l'infiltration (noue paysagère, tranchée drainante, puits d'infiltration...) L'intégration paysagère des dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sera recherchée.

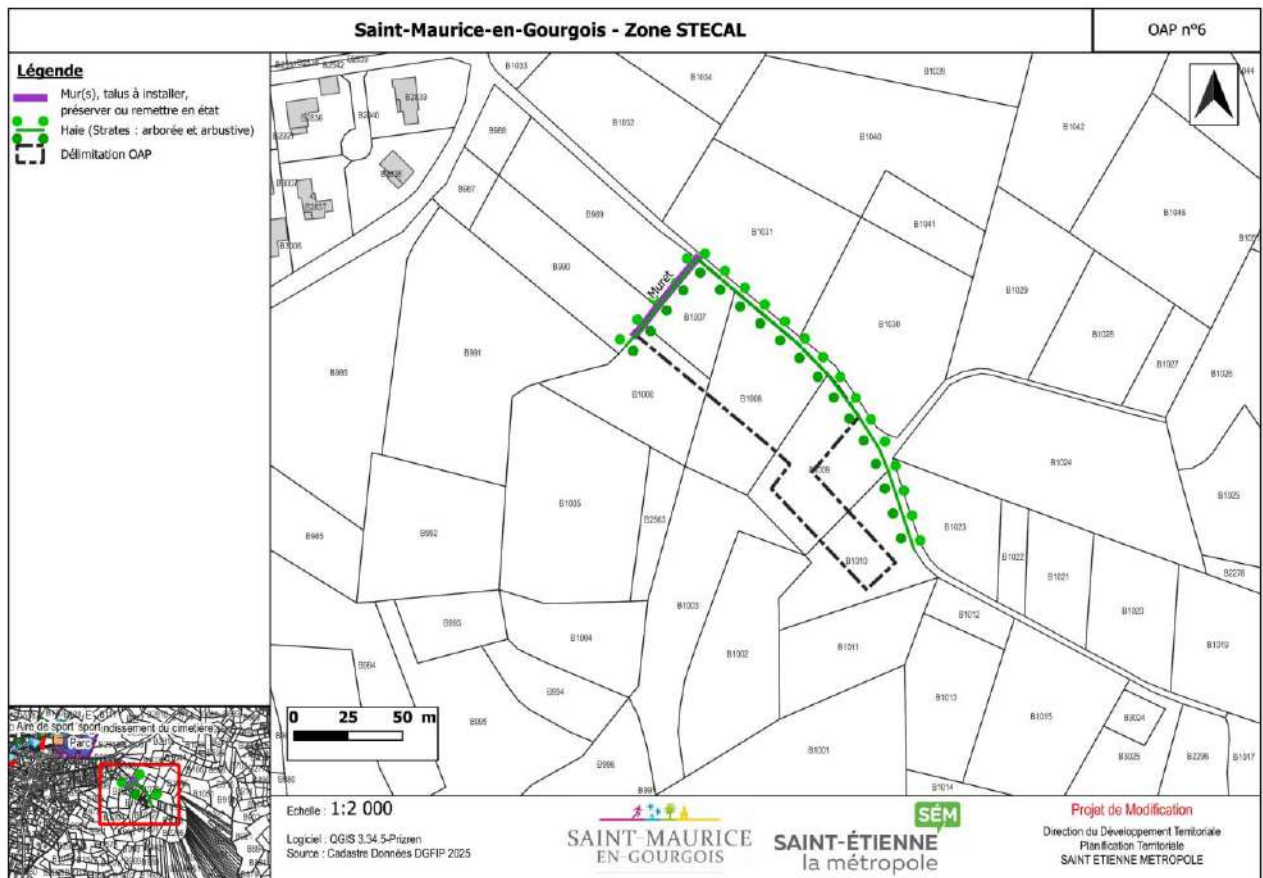
### ***Bâtiments***

Les bâtiments présenteront une simplicité de volume et des façades ayant un aspect qualitatif et fini, des matériaux et des couleurs d'aspect naturel. Une bonne ventilation naturelle des locaux sera recherchée.

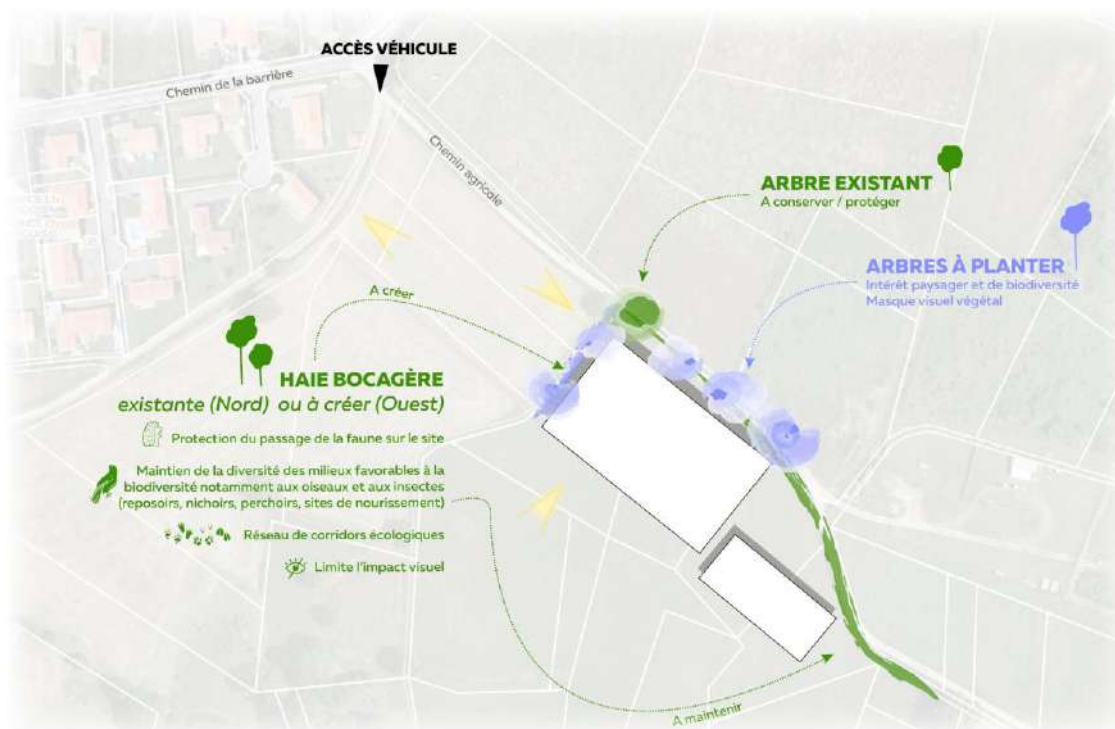
### ***Energies renouvelables***

L'installation de dispositifs d'énergie renouvelable est recommandée à condition que ces dispositifs n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas cause la destination agricole du secteur.

Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur :



Exemple de plan d'aménagement – A TITRE ILLUSTRATIF



## **Annexes**

*1 - Présentation du projet agricole motivant le STECAL*

*2 - Projet rédigé par l'agriculteur M. Adrian BERTHET*

*Annexe 1 – Présentation du projet agricole motivant le STECAL*

## Annexe 1 : Présentation du projet agricole motivant le STECAL

La création du STECAL est nécessaire pour le fonctionnement de l'exploitation agricole de M. Adrian BERTHET, jeune agriculteur (moins de 40 ans) qui a repris depuis début 2020 l'exploitation agricole de son père. L'exploitation est dédiée à l'élevage de bovins viande (vaches allaitantes). Les parcelles de l'exploitation agricole de M. Berthet se situent, pour les parcelles bâties, en zone UB (siège d'exploitation / habitation) et UE (bâtiment agricole) du PLU tandis que les parcelles non bâties (SAU) sont situées en zone N. En effet, toutes les terres à l'Est du bourg avaient été classées en zone N lors de l'élaboration du PLU en 2009, alors même que certains secteurs sont depuis toujours des terres agricoles. Ce choix avait été fait, à l'époque, en raison de la proximité avec les gorges de la Loire. Néanmoins, le tènement du STECAL n'est pas sur la partie pentue et boisée des gorges, mais bien sur le plateau agricole. Le STECAL n'est pas en covisibilité avec les gorges de la Loire ni en contact direct avec les zones protégées Natura 2000 (La ZICO étant une mesure d'inventaire, traduite plus précisément en zone de protection avec les ZPS et ZSC).

*Plan de localisation de l'exploitation agricole et de la demande de STECAL :*



Aujourd'hui, M. Berthet dispose d'un seul bâtiment pour un troupeau de 180 têtes et d'un foncier exploité de 90 ha (SAU). Ce bâtiment, d'une superficie de moins de 1400 m<sup>2</sup>, est situé dans le bourg et accueille à la fois le stockage du foin et de la paille, et une partie des animaux la nuit. Cette situation dans le bourg engendre des problèmes liés à la proximité avec les habitations et des problèmes d'évacuation du fumier. Le manque de terrain autour du bâtiment entraîne des problèmes de fonctionnement pour faire entrer et sortir les bêtes notamment.

De plus, ce bâtiment ne peut accueillir qu'une quarantaine de bêtes, ce qui n'est pas suffisant en hiver. Les vélages à l'extérieur en hiver entraînent des pertes de naissances et des maladies. Enfin, ce bâtiment, construit dans les années 1990, n'est plus fonctionnel par rapport aux besoins actuels, et surchauffe en été.

M. Berthet souhaite donc construire deux bâtiments à l'extérieur du bourg, sur ses terres situées à l'Est du bourg : un bâtiment sera dédié à l'accueil des animaux (stabulation), l'autre bâtiment sera dédié au stockage du fourrage (foin) et de la paille. Séparer les deux bâtiments permet de réduire le risque d'incendie dans le bâtiment accueillant le troupeau. Pour le bien-être animal et pour réduire les pertes d'animaux lors des vêlages, M. Berthet souhaite pouvoir abriter l'intégralité de son troupeau en hiver. Un bâtiment avec des terres autour permettra aux animaux d'entrer et sortir plus aisément.

Les dimensions souhaitées pour les deux bâtiments sont les suivantes :

- Bâtiment de stabulation : environ 84x34 mètres soit environ 2900 m<sup>2</sup>
- Bâtiment de stockage : environ 48x14 mètres soit environ 700 m<sup>2</sup>

Afin d'associer la production d'énergie renouvelable à la création de ces bâtiments, ils seront recouverts de panneaux photovoltaïques. Les 2 bâtiments seront fermés sur trois côtés et ouverts sur un côté.

La dimension des bâtiments permet à M. Berthet d'envisager un petit développement de son activité, avec une possible augmentation de son cheptel, ce qui s'inscrit dans le projet de développement de l'exploitation agricole.

*Annexe 2 - Projet rédigé par l'agriculteur M. Adrian BERTHET*

3500m<sup>2</sup> / bâtiment

## PROJET BÂTIMENT AGRICOLE

BERTHET Adrian  
1 Rue des Hospices  
42240 SAINT MAURICE EN GOURGOIS  
0688905909  
[adrianberthet@orange.fr](mailto:adrianberthet@orange.fr)  
37 ans  
Entreprise individuelle

Bonjour,

Installé depuis Janvier 2020, j ai repris la ferme agricole de mon père en bovin allaitants ( viande )  
race Aubrac, Je dispose d'un troupeau avec un total d'environ 180 têtes,

(70 mères, taureaux, génisses, broutards, veaux, vaches de réformes)

L exploitation possède un foncier avec une SAU de 90 ha,

Je dispose d'un seul bâtiment dont mon père est le propriétaire,

Il est constitué de,

- 1500 m<sup>2</sup> de bâtiment
- 300 m<sup>2</sup> aire paillée pour les animaux
- 200 m<sup>2</sup> couloir alimentation, couloir contention
- 800 m<sup>2</sup> de fourrage
- 200 m<sup>2</sup> garage

Ce bâtiment n est pas fonctionnel, il a de nombreux points faibles, il a été construit à l'époque de mon père qui s'en servait pour garder des veaux sur une journée avant leur départ pour l'Italie (il était également marchand de bestiaux en parallèle d'agriculteur,

Voici les points faibles que je lui attribue :

- Trop petit pour pouvoir rentrer les animaux l'hivers, seulement une quarantaine de places
- Pas assez aérée l'été même si tout est ouvert, il fait rapidement très chaud dans le bâtiment
- Mal organisé pour l'évacuation du fumier ce qui occasionne beaucoup de pertes de temps
- Se situe dans le bourg du villages
- Par manque de place, les vêlages se déroulent à l'extérieure, avec les hivers froids, pertes de naissances, maladie ,,,,,
- Manque de terrain autour du bâtiment

Je souhaite construire des nouveaux bâtiments pour que je puisse améliorer le travail de la ferme pour moi mais aussi surtout pour le bien être animal,

Ayant encore l'age (-de 40 ans ), l'aide a l'installation DJA m'aidera beaucoup pour le développement de mon exploitation, et notamment pour la réalisation de mon projet bâtiment, La capacité agricole me permettrait en effet d'obtenir une majoration sur le PCAE ( Plan de Compétitivité d'Adaptation des Exploitants Agricole ) à ne pas négliger, .

Voici les points forts que j attribue à la construction de mes bâtiments :

- Travailler soigneusement et en sécurité ( quand je paille, je suis au contact des animaux or elles ont tendance à jouer ce qui peut être dangereux) bâtiment plus grand
- Avec une grande superficie de terrain autour du bâtiment, je souhaite faire en sorte que les vaches puissent rentrer et sortir pour un bon confort
- Bâtiment pour le fourrage séparé des animaux en cas d'incendie
- Bâtiment avec de la place pour accueillir tous les animaux ( principalement l'hiver, la plus part des animaux sont dehors à patauger dans la boue et le fumier autour des râtelier )
- Pour les vêlages l'hiver, à l'intérieure moins de pertes
- Les veaux disposeront de cases spéciale pour le repos

- Moins de circulation en tracteur donc moins de frais et moins de pollution
- Plus de vaches à l'intérieur donc plus de fumier alors moins d'engrais

Je souhaiterai construire deux bâtiment photovoltaïque ;

Un bâtiment symétriques de 34x84m de 2856 m<sup>2</sup> en 14 travées de 6 m, bardé sur 3 faces et ouvert coté sud

Dans le bâtiment des surfaces minimales obligatoire pour le bien être animal ;

- Coté sud, 12 m<sup>2</sup> par couples mères et veaux ( cases à veau obligatoire sans surfaces minimales )
- Coté nord, 4,5 m<sup>2</sup> par bovins de 250 à 400 kg
  - 5,5 m<sup>2</sup> par bovins de 400 à 550 kg
  - 6,5 m<sup>2</sup> par bovins de 2 ans ou au dessus de 550 kg
- un couloir de contention obligatoire pour le trie et le traitement des animaux
- Un couloir centrale d'alimentation de minimum 6 m de large, 4 m pour le passage du tracteur et 1 m de chaque coté pour le fourrage

Un bâtiment de 14x48 m de 658 m<sup>2</sup> en travées de 6 m mono pente, bardé sur trois faces et ouvert coté sud pour le stockage de fourrage et de paille,

Suite à la construction de ses bâtiments, je pourrai évoluer mon exploitation en augmentant légèrement mon cheptel mais aussi penser que le jour de ma retraite l'exploitation sera beaucoup plus facile a succéder a mes enfants ou à la vente, avec l' augmentation du nombres d'animaux la superficies de terrain et l'évolution du matériel des exploitations actuel, sans bâtiment agricole adéquat une exploitation comme la mienne n'est pas envisageable a reprendre,

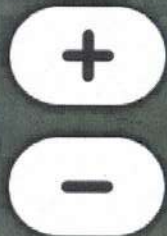
Comme je vous l'explique tout au long de mon projet, je souhaiterai que les surfaces numéro 1006, 1007, 1008, 1009, 1010 passent en zones agricole afin que je puisse continuer mon travail,

Dans l attente de votre réponse, je vous d'agréer l'expression de ma considération

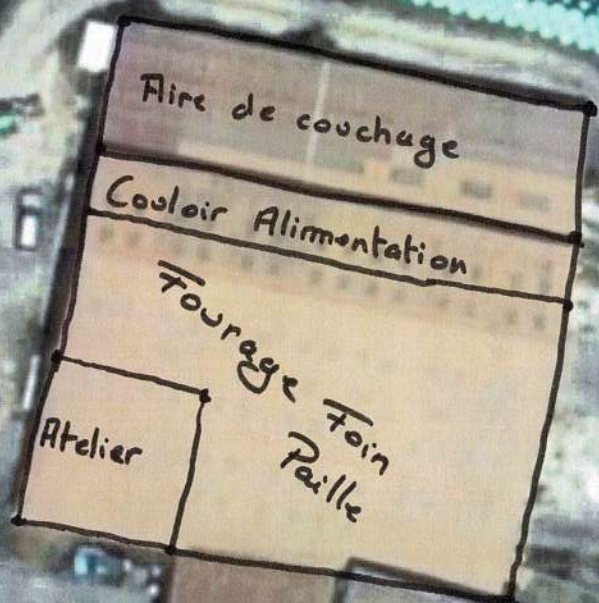
Adrian BERTHET

AA

geoportail.gouv.fr



BATIMENT  
ACTUEL



Échelle 1 : 85



BATIMENT  
ACTUEL

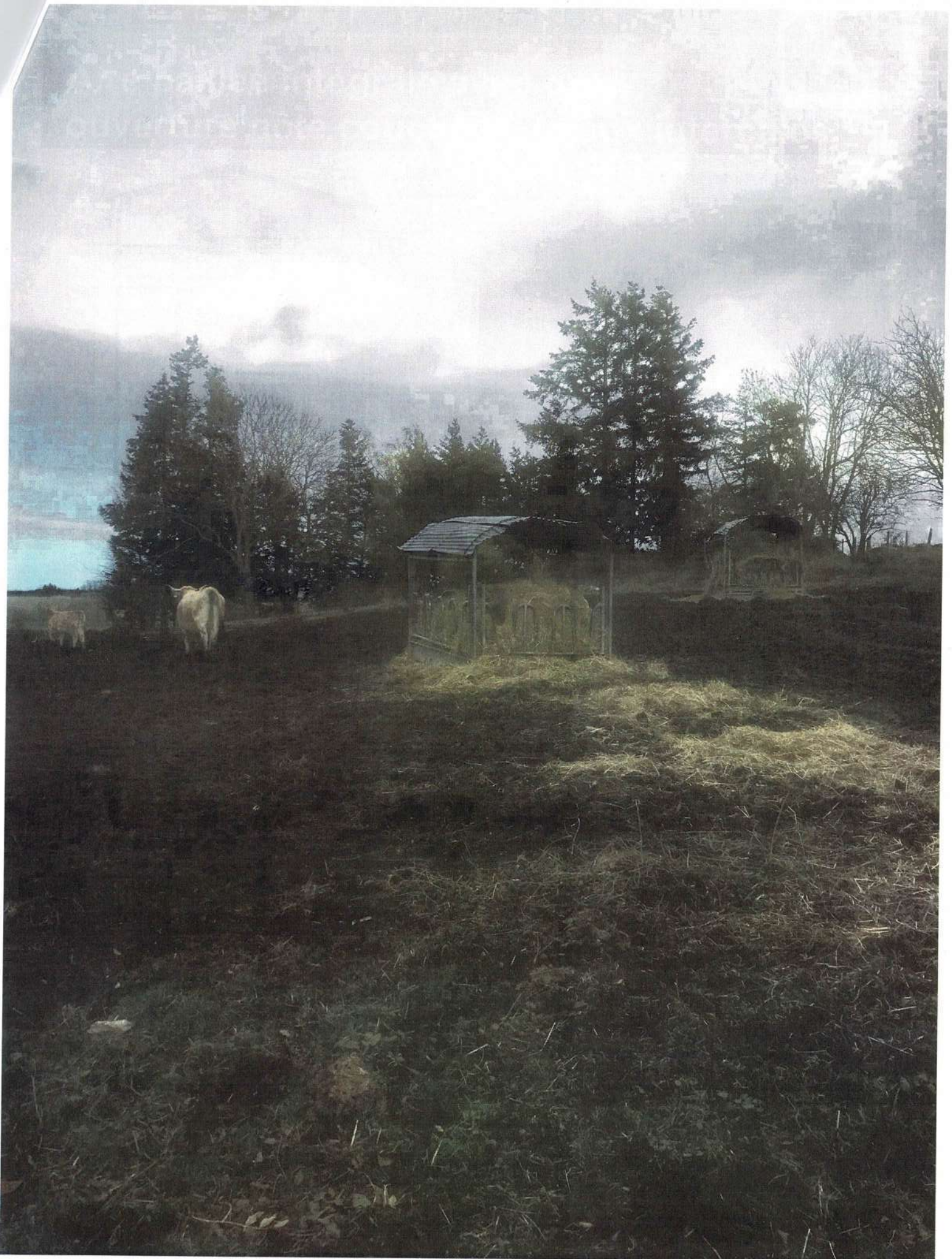
COULOIR  
ALIMENTATION



BATIMENT  
ACTUEL  
(FOURAGE)

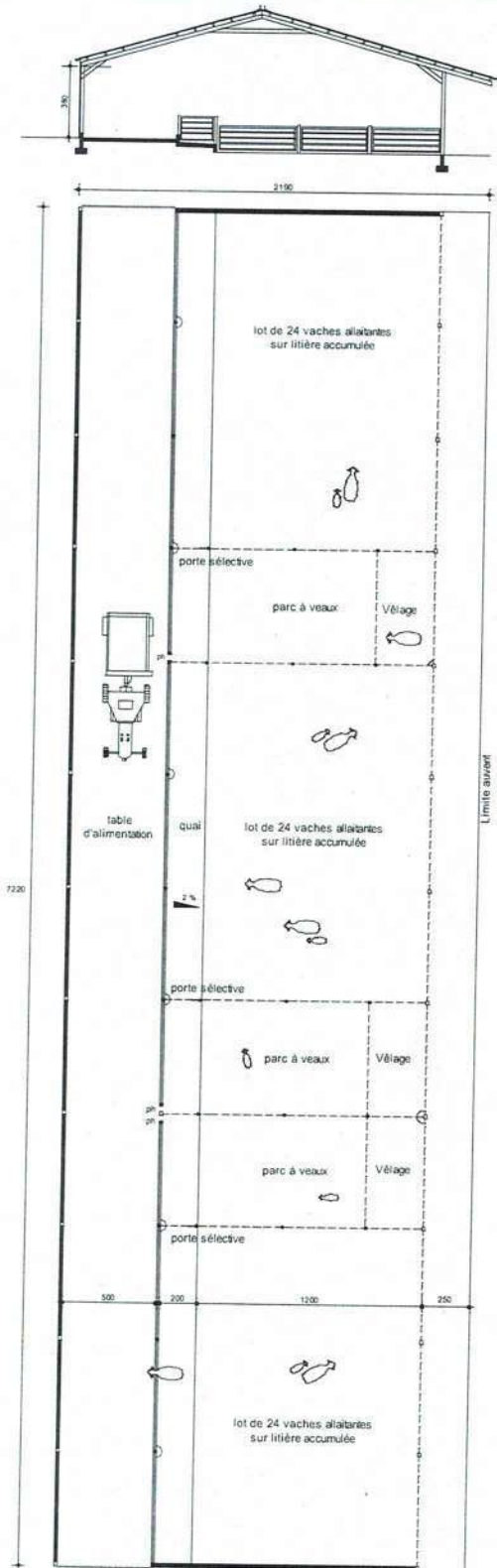
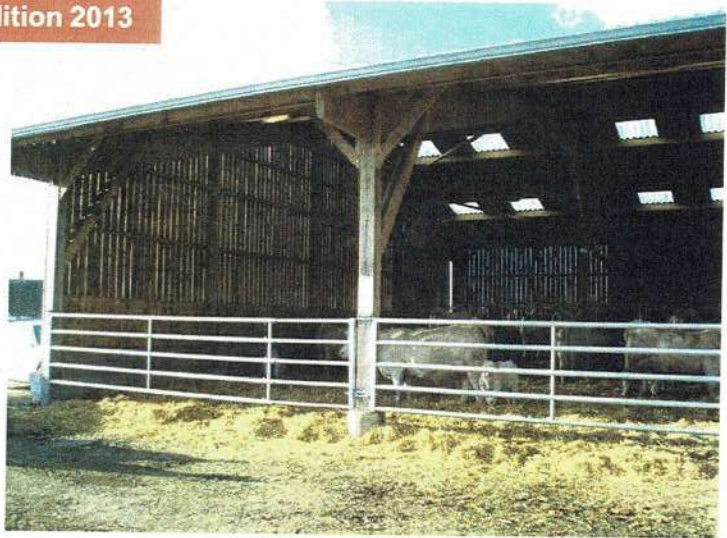


BATELIER EXTÉRIEURE



# Aire paillée intégrale avec quai, ouverture côté couchage, veaux intercalés

Edition 2013



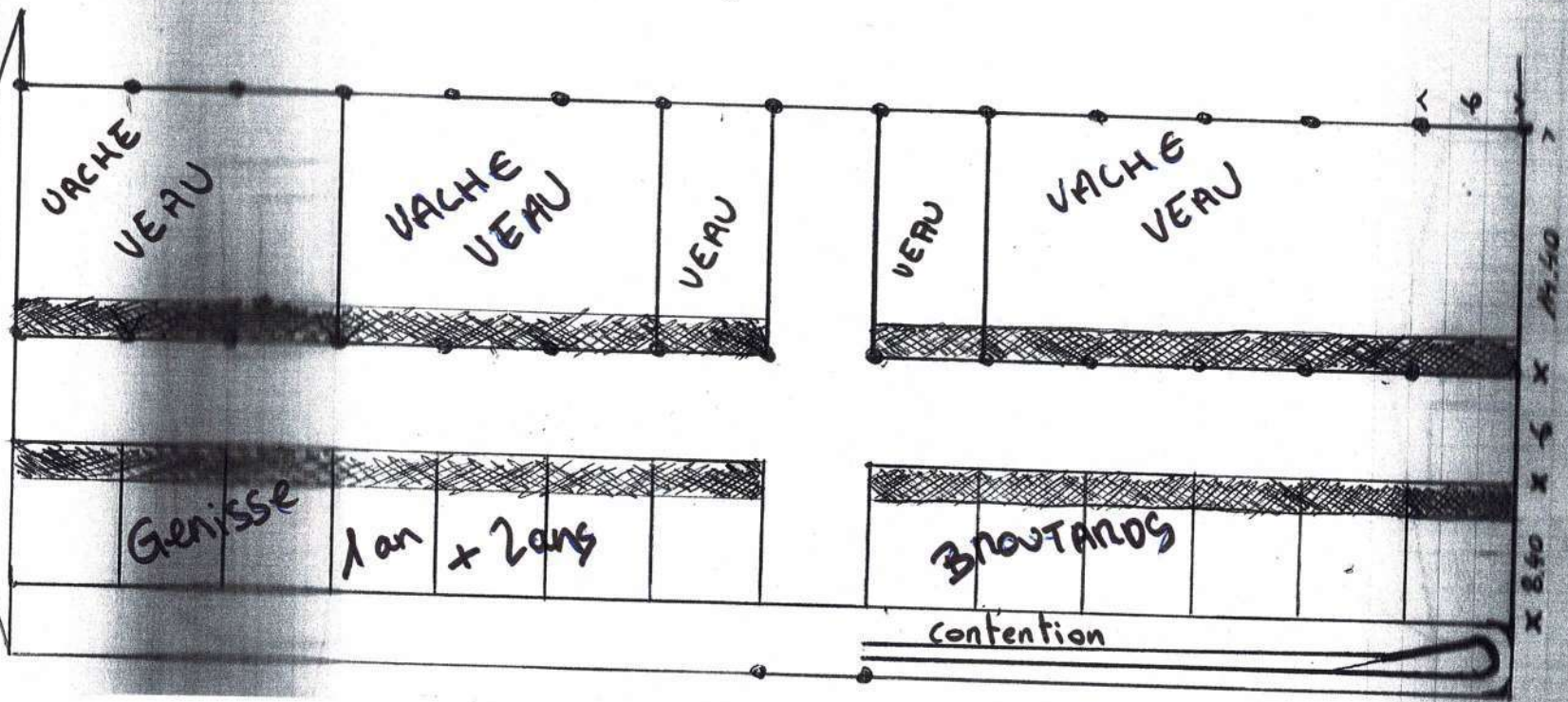
## Caractéristiques du bâtiment chiffré

- **Nombre de places**  
72 VA, 72 veaux
- **Dimensions**  
Surface couverte totale : 1581m<sup>2</sup>.  
Aire de vie hors quai : 9 m<sup>2</sup>/VA + 2.25 m<sup>2</sup>/Veaux.
- **Caractéristiques techniques**  
Quai autonettoyant de 2 m de large, pente à 2%, et marche de 40 cm. Aire de couchage non bétonnée.  
Option quai 2.5 m + 12 m de couchage : + 49€/VA
- **Équipements**  
Cornadis autobloquants (anti-pendaison).  
8 buvettes doubles avec protection.  
3 Boxes soins/vélage, dont 2 box équipés d'une barrière de contention, avec porte et barre anti-recul.  
Contention collective non comprise.
- **Besoins en paille**  
10 à 12 kg par vache et par jour.
- **Gestion des déjections**  
Fumier de litière accumulée curé après deux mois d'accumulation sous les animaux – Le fumier est stocké au champ.

## Détail par poste du prix du bâtiment

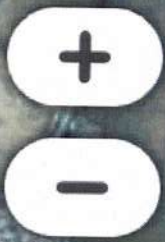
Logement	Terrassement réseau	Maçonnerie	Charpente menuiserie	Équipement intérieur	Total	Coût par vache
Semi-ouvert	37 147 €	47 374 €	87 955 €	23 705 €	196 182 €	2 725 €

84 M



AA

geoportail.gouv.fr



Parcelle  
de  
l'exploitation

Échelle 1 : 8 24

0 200 m



