



# Plan Local d'Urbanisme

DE

# SAINT-ASTIER

24110

## 5- RÉGLEMENT D'URBANISME

Révision du POS prescrite le 07/09/2001 et oe 23//05/2002

Projet de PLU arrêté le 29/062007

PLU approuvé le 18 avril 2008



Atelier d'architecture, urbanisme, paysage - G. Chambon & A. van der Elst, architectes dplg - urbanistes  
17, rue Fonneuve - 33500 Libourne - tél 05 57 51 62 10 - fax 05 57 74 10 89 - email : anne-vdelst@wanadoo.fr



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT  
5734 S. UNIVERSITY AVE.  
CHICAGO, ILL. 60637

## SOMMAIRE

**TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES** p.3

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE** p.7

**ZONES URBAINES** **P.8**

Chapitre 1 : dispositions applicables au secteur UA **P.9**  
Chapitre 2 : dispositions applicables au secteur UB **p.17**  
Chapitre 3 : dispositions applicables au secteur UC **p.26**  
Chapitre 4 : dispositions applicables au secteur UY **p.35**  
Chapitre 5 : dispositions applicables au secteur UM **p.43**

**ZONES À URBANISER** **p.49**

Chapitre 6 : dispositions applicables au secteur 1AU **p.50**  
Chapitre 7 : dispositions applicables au secteur 2AU **p.58**  
Chapitre 8 : dispositions applicables au secteur AU Y **p.63**

**ZONES AGRICOLES** **p.72**

Chapitre 9 : dispositions applicables au secteur A **p.73**

**ZONES NATURELLES** **p.81**

Chapitre 10 : dispositions applicables au secteur N **p.82**



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 à L.123-4 et R 123-4 à R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

### Article I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Astier.

### Article II : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme. Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.
- 2) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural , urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine .
- 3) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
  - Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
  - Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute , une route express , une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier ( articles L 311-1 à L 311-5).
  - Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales .
- 4) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme, notamment le PPRI et la ZPPAUP.



## Article III : Division du territoire en zones

1- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après.

### - Les zones urbaines

**La zone UA** est une zone urbaine dense recouvrant le centre ancien ; elle comporte un **secteur UAi** pour les zones inondables.

**La zone UB** est une zone urbaine relativement dense, avec de l'habitat de faubourg et du pavillonnaire ; elle comporte un **secteur UBi** pour les zones inondables.

**La zone UC** est une zone d'extension urbaine au tissu plutôt lâche et l'extension des hameaux.

**La zone UY** est une zone urbaine affectée aux activités. Elle comporte un **secteur UYi** pour les zones inondables et un **secteur UYd** relatif à la déchetterie intercommunale et gestion des déchets.

**La zone UM** est une zone urbaine réservée à l'activité militaire.

### - Les zones à urbaniser

**zone 1AU** Zone à urbaniser à usage principal d'habitat , « ouverte » selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement ( par quartier ou par secteur) et au règlement ( écrit et graphique).

**zone 1AUY** Zone à urbaniser à usage principal d'activités , « ouverte » selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement ( par quartier ou par secteur) et au règlement ( écrit et graphique) .

Elle comprend un **secteur 1AUYi** correspondant aux zones inondables.

**zone 2AU** Zone à urbaniser à long terme (« fermée » ,à ouvrir par modification ou révision) .

### - Les zones agricoles

**La zone A** est une zone destinée à l'activité agricole ; elle comporte un **secteur Ai** pour les zones inondables, un **secteur Ac** pour les zones de carrières et un **secteur Aci** pour les zones de carrières en zone inondable.

### - Les zones naturelles et forestières

**La zone N** est une zone qu'il convient de protéger en raison de sa qualité paysagère et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique ; elle comporte un **secteur Ni** pour les zones inondables et un **secteur Nc** pour les carrières.

## R.U. Saint-Astier

- Le **secteur Nh** représente les hameaux avec une zone où des constructions peuvent être autorisées sous conditions (cf R 123-8, dernier alinéa) ; elle comporte un **secteur Nhi** pour les zones inondables.
- Le **secteur Nv** est une zone destinée à l'accueil des gens du voyage
- Le **secteur Nsti** est une zone destinée à la station d'épuration.
- Le **secteur Ncampi** pour le camping

**2- Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme): ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

**3- Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions de L 130-1 du code de l'urbanisme.

**4- Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme. La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique.

## Article IV : Adaptations mineures

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

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

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A CHAQUE ZONE**

# **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

## AUX ZONES **U**RBAINES

**CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA**

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Son caractère se traduit par une forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend sur le centre ancien de Saint-Astier.

Le règlement du PPRI s'applique au secteur UAi (cf. annexes).

La ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à toute la zone UA (cf. annexes).

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II- Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

## Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions à usage commercial de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux ;
- Les chenils ;
- Les constructions à usage artisanal, dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UA 2 ci-après.

## Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

Les constructions à usage artisanal sont autorisées à l'exclusion de celles soumises à autorisation et / ou de celles générant des nuisances sonores.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UA 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

#### **2- Voirie**

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

### **Article UA 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Eau potable**

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

#### **2- Assainissement – eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### 3- Eaux pluviales

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

### 4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toute extension du réseau existant sera en priorité réalisée en souterrain.

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

## Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le périmètre de la ZPPAUP intégrant la totalité de la zone UA, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

L'implantation de tout nouveau bâtiment sera soit à l'alignement, soit tiendra compte des constructions existantes les plus proches sur les parcelles voisines : respect de leur alignement (ou de l'un des deux) à plus ou moins un mètre près.

D'autres implantations peuvent être admises pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, et pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en ordre continu ou semi-continu.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

## **Article UA 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2- Règle**

Le périmètre de la ZPPAUP intégrant la totalité de la zone UA, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie et doit respecter le continuum urbain.

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

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 10 mètres ou R+2+comble.

La hauteur des bâtiments situés sur l'arrière des parcelles, à plus de 15 mètres de l'alignement sur rue n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens de qualité, sous réserve de respecter la règle édictée dans la ZPPAUP.

## **Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou

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

Le périmètre de la ZPPAUP intégrant la totalité de la zone UA, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

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

Les couleurs des façades ainsi que les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon le nuancier communal.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Sont autorisés :

- les maçonneries enduites,
- les parements en pierre naturelle massive ou de placage,
- les bardages en bois traité.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **2- Toiture**

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en ardoise et tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les tuiles seront de teinte rouge orangée et prépatinée. Les tuiles brunes sont autorisées.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments anciens déjà couverts avec d'autres types de tuiles ou avec du zinc sont autorisés avec le même matériau.

Les toitures terrasse sont autorisées si elles permettent de mieux traiter la liaison entre plusieurs bâtiments ou l'intégration dans la silhouette du bourg ou dans les alignements constitués, qu'avec une couverture en pente.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **3- Menuiseries et serrureries**

Les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées.

Les contrevents seront en bois et les ferrures seront peintes de même couleur que le bois.

Tous les matériaux présentant un aspect blanc pur, blanc cassé ou métallisé sont interdits.

La teinte des menuiseries extérieures devra respecter la palette communale, quel que soit le matériau choisi.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

#### **4- Devantures commerciales et enseignes**

Lorsque des devantures en applique en bois du XIXème ou du début du XXème siècle ont été conservées, elles devront être restaurées.

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante devra respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes en drapeaux sont réglementées (selon ZPPAUP).

#### **5- Clôtures**

Sur rue, la limite entre espace privé et espace public sera matérialisée.

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique.

Les haies végétales seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres ou à celle de la grille le cas échéant.

Tous les matériaux présentant un aspect blanc pur, blanc cassé ou métallisé sont interdits.

#### **6- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

### **Article UA 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement est réglementé par convention municipale et sera adapté en fonction du projet.

### **Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

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

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

R.U. Saint-Astier

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

### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non-réglémenté.

**CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB**

Cette zone correspond aux premières extensions du Centre (essentiellement 19<sup>e</sup> siècle, début 20<sup>e</sup> siècle). Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien sont le plus souvent à l'alignement des voies et disposent d'espaces libres en second rang, et parfois en façade. Les faubourgs se sont aussi développés à proximité de la gare.

Ils comprennent des quartiers d'habitat pavillonnaire créés dans l'entre deux guerres et des immeubles collectifs construits dans les années 1960.

Commerces et services sont présents dans ce secteur.

L'identité paysagère de ces quartiers doit être améliorée par la maîtrise accrue des plantations, clôtures, et implantation de bâtiments.

Ces quartiers, moins denses que le bourg, doivent être de densité moyenne.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique partiellement à la zone UB (cf. annexes).

**Le règlement du PPRI** s'applique au secteur **UBi** (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme ..
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II- Défrichage :**

Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de camping ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux;
- Les chenils ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal et d'entrepôts commerciaux, dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UB 2 ci-après.

**Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

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

Les constructions à usage agricole ou artisanal sont autorisées à l'exclusion de celles soumises à autorisation et / ou de celles générant des nuisances sonores.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UB 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

#### **2- Voirie**

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

### **Article UB 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Eau potable**

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

#### **2- Assainissement – eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### 3- Eaux pluviales

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

### 4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toute extension du réseau existant sera en priorité réalisée en souterrain.

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

## Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1 ) Dispositions générales

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver ;
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **2 ) Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et 75 m de la RD6089.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- aux projets publics, si leur implantation est justifiée par une meilleure intégration aux paysages naturels ou bâtis environnants, ou par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions devront respecter les dispositions générales.

### **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

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

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

### **Article UB 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder à 40 % de la superficie du terrain.

## **Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1 – Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2 – Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 12 mètres en cas d'immeubles groupant plusieurs logements ou pour les bâtiments de service public.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens de qualité, sous réserve de respecter la règle édictée dans la ZPPAUP.

## **Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

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

Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocre et sable ; les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon les tons suivants : ocre rouge, marron foncé et gris clair.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 2- Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, l'ardoise, le zinc, le cuivre et le verre.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments anciens déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Les toitures terrasse sont autorisées s'il s'agit de terrasses accessibles aménagées, en continuité avec un étage habitable du bâtiment, et d'une surface inférieure à 1/2 de la surface de cet étage.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

Pour les annexes isolées ou abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> de SHOB, une couverture en matériau composite est autorisée.

## 3- Menuiseries et serrureries

Les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront la palette communale ou une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

## 4- Devantures commerciales et enseignes

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante devra respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes sur façade ne devront pas avoir une hauteur globale supérieure à 50 cm.  
Les enseignes en drapeaux auront une surface maximale de 1 m<sup>2</sup>.

## 5- Clôtures

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées soit :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;

- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées plutôt que des haies de conifères), elles seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres.

#### 6- Antennes et climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

### Article UB 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

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

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place au moins par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre, deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignement primaires : une place de stationnement par classe ;
- Pour les établissements d'enseignement du second degré : deux places de stationnement par classe.

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

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

### Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

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

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

R.U. Saint-Astier

*Rappel* : Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

### **Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixé à 0,60.

**CHAPITRE 3****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

Cette zone comprend des secteurs d'habitat diffus très peu denses, situés à la périphérie du centre ancien, souvent des extensions des faubourgs ou des hameaux, et constitués majoritairement de constructions récentes à caractère résidentiel.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone UC (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

## II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

### Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques, sauf pour les équipements publics (gendarmerie) ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole ou artisanal dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UC 2 ;
- Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux.

### Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont également admises sous réserve de respecter les conditions ci-dessus et les conditions ci-après :

- L'extension des bâtiments à usage agricole dans le cadre de siège d'exploitation existant avant l'approbation du PLU ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont destinés à la vente ;
- Les constructions artisanales et agricoles de surface inférieure à 800 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne sont pas nuisantes ;
- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire.

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

### **Article UC 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

#### **2- Voirie**

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

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

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

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés de façon à permettre le retournement des véhicules de secours incendie et de services.

### **Article UC 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Eau potable**

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **2- Assainissement – eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## **3- Eaux pluviales**

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

## **4- Électricité, téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

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

## **Article UC 5 : Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Dispositions générales :**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au minimum de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver ;
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### **2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et de 75 mètres de la RD6089.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe de la RD6089, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

## **Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

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

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

## **Article UC 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 50% de la superficie du terrain (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 12 mètres en cas d'immeubles groupant plusieurs logements ou pour les bâtiments de service public.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens de qualité, sous réserve de respecter la règle édictée dans la ZPPAUP.

## **Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### 1- Murs

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocre et sable ; les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon les tons suivants : ocre rouge, marron foncé et gris clair.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins. Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### 2- Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Les toitures terrasse sont autorisées s'il s'agit de terrasses accessibles aménagées, en continuité avec un étage habitable du bâtiment, et d'une surface inférieure à 1/2 de la surface de cet étage.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

Pour les annexes isolées ou abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> de SHOB, une couverture en matériau composite est autorisée.

### 3- Menuiseries et serrureries

Les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront la palette communale ou une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

#### 4- Devantures commerciales et enseignes

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante devra respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes sur façade ne devront pas avoir une hauteur globale supérieure à 50 cm.  
Les enseignes en drapeaux auront une surface maximale de 1 m<sup>2</sup>.

#### 5- Clôtures

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées soit :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées plutôt que des haies de conifères), elles seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres.

#### 6- Antennes et climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

### Article UC 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

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

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place au moins par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité ;
- Pour les établissements d'enseignement primaires : une place de stationnement par classe ;
- Pour les établissements d'enseignement du second degré : deux places de stationnement par classe.

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

### **Article UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

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

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixé à 0,3.

Il peut atteindre 0,5 dans les cas suivants :

- Lorsque la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales ou à des équipements publics.
- Pour les opérations de construction comprenant des immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Toutefois :

- Nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

**CHAPITRE 4****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY**

Il s'agit de secteurs d'activités situés à l'Est de la commune de Saint-Astier. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtelier).

Un secteur **UYd** correspond à la déchetterie intercommunale et aux activités liées à la gestion des déchets.

Le règlement du **PPRI** s'appliquera au secteur **UYi** (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone UY (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II- Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

## Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

## Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, y compris les résidences hôtelières (hôtel, motel), restaurant, discothèque ;
- Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- L'extension des bâtiments existants ;
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...) ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus ;

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Le secteur UYd concerne le dépôt des déchets.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article UY 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les accès directs sur la RD6089 sont interdits.

#### 2- Voirie

La desserte de la zone Uy doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des bâtiments susceptibles d'y être édifiés. Les caractéristiques des voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 12 mètres (chaussée + accotement ou trottoir) ;

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

### Article UY 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 1- Eau potable

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

Elle devra être conforme au règlement sanitaire et sera dotée d'un dispositif anti-retour.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2- Assainissement – eaux usées

### 2-a) Dispositions générales

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

### 2- b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

### 2- c) Prescriptions particulières

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

## 3- Eaux pluviales

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

## 4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

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

## **Article UY 5 : Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Dispositions générales :**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

### **2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et de 75 mètres de la RD6089.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

La zone UY de La Bouisse-Jevah (au sud de la RD6089) déroge à cette règle : les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD6089. (cf. Chapitre 2 : Dispositions de l'article L-111-1-4).

## **Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 – Constructions à usage d'activité**

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

R.U. Saint-Astier

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

## **2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes**

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

### **Article UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

### **Article UY 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain (*30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement*).

### **Article UY 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **Article UY 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

Les couleurs des façades ainsi que les ouvrages en bois ou en métal seront autorisées selon le nuancier communal.

En zone UY de La Bouisse-Jevah, dérogeant à l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme les espaces de stationnement réservés à l'entreprise et les éventuels logements de fonction seront obligatoirement en arrière de parcelle et non en façade sur la RD6089. L'exposition commerciale sur la RD6089 est autorisée de façon limitée, sous réserve d'être intégrée à l'aménagement.

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

#### **a) Matériaux et couleurs**

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

Les couleurs des façades ainsi que les ouvrages en bois ou en métal seront autorisées selon le nuancier communal.

#### **b) Toiture**

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

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

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes, tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **3- Logos et enseignes**

Les bâtiments commerciaux n'auront pas plus d'une enseigne par commerce.

Les enseignes et logos seront intégrés à la façade en respectant la composition architecturale du bâtiment. Ils ne devront jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère de la façade.

## Article UY 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

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

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre et 1 place pour 8 m<sup>2</sup> de salle de restauration ;
- Pour les autres constructions à usage d'activités: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

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

En zone UY de La Bouisse-Jevah, dérogeant à l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme, le stationnement est interdit dans la bande de recul de 25 mètres par rapport à la RD6089, mis à part les aires de stationnement pour véhicules légers à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

## Article UY 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

En zone UY de La Bouisse-Jevah, dérogeant à l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme, la bande de recul de 25 mètres doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres formant un rideau végétal.

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

### Article UY14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non-réglémenté.

**CHAPITRE 5****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UM**

Il s'agit d'une zone réservée à l'exercice de l'activité militaire. Ce secteur présente une réelle qualité paysagère qu'il faut préserver.

Tout nouvel aménagement devra respecter le paysage. Toute nouvelle construction devra s'intégrer dans le site.

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à toute la zone UM.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**ii- Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**Article UM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

## **Article UM 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

- Les constructions, installations et dépôts de toutes natures nécessaires à l'exercice de l'activité militaire y compris les constructions d'habitations nécessaires à l'activité militaire ;
- Les aires de stationnement et dépôt de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...) ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UM 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **2- Voirie**

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

Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotement ou trottoir).

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

## **Article UM 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation sera raccordée par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **2- Assainissement – eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire en vigueur, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

### **3- Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique.

En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis. Les eaux pluviales seront dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **4- Électricité, téléphone et autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Dans la mesure du possible, les branchements seront établis en souterrain ou de façon non apparente.

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

### **Article UM 5 : Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

### **Article UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **Article UM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

### **Article UM 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article UM 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UM 10 : Hauteur maximale des constructions**

#### **1- Définition**

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

## 2- Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égoût.

Pour les bâtiments d'exercices de l'activité militaire, la hauteur est réglementée par les prescriptions de la ZPPAUP.

## Article UM 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### 1- Pour les bâtiments directement lié à l'hébergement (casernement, mess, ....) :

- Les bâtiments seront implantés de manière à ce que leur silhouette s'intègre dans le paysage de la vallée. Des perspectives seront élaborées en ce sens dans le volet paysager du permis de construire.
- Ils recevront des parements s'apparentant en teinte aux bâtiments anciens du bourg (toitures de ton tuile assez soutenu voire brun, murs de ton beige soutenu voisin de ceux des enduits du bourg ou des pierres locales). Les bardages en bois sont autorisés.
- Des accompagnements végétaux pourront être demandés pour limiter l'impact de certains bâtiments dans le paysage de la vallée.

### 2- Pour les bâtiments techniques et les constructions liées aux exercices militaires ;

- L'implantation des installations techniques et militaires sera définie de manière à limiter leur impact depuis la vallée et depuis le château du Puy Saint-Astier. Des perspectives seront élaborées en ce sens dans le volet paysager du permis de construire.
- Des accompagnements végétaux pourront être demandés pour limiter l'impact dans le paysage de ces installations.
- Les installations seront revêtues d'une teinte susceptible de les fondre dans l'environnement végétal (brun, vert sombre, gris vert, gris mousse, gris lichen, ... soit RAL 6003 ou 6013 ou 6014 ou 7009 ou 7013).

- Les murs visibles depuis la vallée ou depuis la ville ancienne (murs de soutènement, murs de clôture, ... ) seront traités dans des teintes permettant leur insertion dans le paysage (enduit beige soutenu, pierre, bardage de bois, doublage de végétation,...).
- Prévoir des échantillons à exécuter in situ pour s'assurer de la justesse des teintes.

### **Article UM 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Non réglementé.

### **Article UM 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

L'implantation des constructions visées à l'article UM2 respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Le choix des végétaux prendra en compte leur morphologie, les conditions du milieu et l'effet architectural et paysagé souhaité.

Les stockages extérieurs visibles depuis l'espace public seront masqués par des rideaux d'arbres.

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

### **Article UM 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES **AU**RBANISER

**CHAPITRE 6****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

Il s'agit des zones d'extension future de la commune suffisamment équipées à leur périphérie immédiate.

Les zones 1AU pourront être urbanisées à court terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent tel que défini dans les schémas d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

La ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone 1AU (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II - Défrichage**

Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

## **Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

## **Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

À condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité, sont admis :

- Les constructions suivantes (desservies par les équipements internes à la zone au fur et à mesure de leur réalisation et tels que prévus par les orientations d'aménagement): à usage d'habitation, d'équipement collectif et de commerces, d'hotellerie, d'artisanat, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services...);
- L'extension des constructions existantes ;
- À condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
  - les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
  - les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
  - les piscines,
  - les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
  - les clôtures ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les installations classées soumises à déclaration et liées aux activités , à l'exclusion de celles soumises à autorisation.

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

### **Article 1AU 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

## 2- Voirie

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

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

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

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés de façon à permettre le retournement des véhicules de secours incendie et de services.

## Article 1AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 1- Eau potable

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### 2- Assainissement et eaux usées

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

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

## R.U. Saint-Astier

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

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

### **3- Eaux pluviales**

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

### **4- Électricité, téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

## **Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (15 m. le long des routes départementales).

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

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

## **Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

## **Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 50% de la superficie du terrain (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

## 2- Règle

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égoût.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 12 mètres en cas d'immeubles groupant plusieurs logements ou pour les bâtiments de service public.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens de qualité, sous réserve de respecter la règle édictée dans la ZPPAUP.

## Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### 1-Murs

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocre et sable ; les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon les tons suivants : ocre rouge, marron foncé et gris clair.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins. Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### 2-Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc , le cuivre et le verre.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasse sont autorisées s'il s'agit de terrasses accessibles aménagées, en continuité avec un étage habitable du bâtiment, et d'une surface inférieure à 1/2 de la surface de cet étage.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

Pour les annexes isolées ou abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> de SHOB, une couverture en matériau composite est autorisée.

### 3- Menuiseries et serrureries

Les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront la palette communale ou une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

### 4-Devantures commerciales et enseignes

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante devra respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes sur façade ne devront pas avoir une hauteur globale supérieure à 50 cm.  
Les enseignes en drapeaux auront une surface maximale de 1 m<sup>2</sup>.

### 5- Clôtures

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées soit :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées plutôt que des haies de conifères), elles seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres.

### 6- Antennes et climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

## Article 1AU12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

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

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place au moins par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité ;
- Pour les établissements d'enseignement primaires : une place de stationnement par classe ;
- Pour les établissements d'enseignement du second degré : deux places de stationnement par classe.

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

### **Article 1AU13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

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

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

*Rappel* : Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

### **Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixé à 0,60.

Pour les terrains ne bénéficiant pas de réseau d'assainissement collectif, le COS est limité à 0,3.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

**CHAPITRE 7****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU**

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Toutefois, les voies publiques et/ou les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones 2AU pourront donc être urbanisées à long terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent tel que défini dans les schémas d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, après modification ou révision du PLU.

Un nouveau règlement, subordonné à la-dite modification ou révision du PLU, sera établi pour ces zones lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

## **Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

## **Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas compromettre, ni de rendre plus onéreuse l'urbanisation future de la commune prévue au PADD, et en attendant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones par une modification ou une révision du PLU, peuvent être admises :

- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que de leur annexes ou piscines.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

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

### **Article 2AU 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;

#### **2- Voirie**

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

## **Article 2AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1- Eau potable**

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2- Assainissement et eaux usées**

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

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

### **3- Électricité, téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

## **Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

## **Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2- Règle**

La hauteur, à l'égout, d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

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

### **Article 2AU12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Non réglementé.

### **Article 2AU13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Sans objet.

*Rappel* : Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

### **Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

**CHAPITRE 8****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUJ**

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

Il s'agit de zones d'activités futures à créer sur la commune pour des terrains non encore équipés, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtellerie et tourisme).

**Les zones 1AUJ** pourront être urbanisées à court terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent tel que défini dans les schémas d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique partiellement à la zone 1AUJ (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

## Article 1AUY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Les carrières sont interdites.

## Article 1AUY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

À condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité, sont admis :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industrie, tourisme (résidence hôtelière, hpotel, restaurant...);
- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : bureaux, restauration, commerce, artisanat, services, industrie, tourisme (résidence hôtelière, hpotel, restaurant...);
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans la zone ;
- Les équipements publics ou collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au service public liés à l'aménagement de la zone ;
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions ;
- Les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques ;
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus ;
- Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- L'extension des bâtiments existants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

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

### **Article 1AUY 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les accès directs sur la RD6089 sont interdits.

#### **2- Voirie**

La desserte de la zone 1AUY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des bâtiments susceptibles d'y être édifiés. Les caractéristiques des voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 12 mètres (chaussée + accotement ou trottoir) ;

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

### **Article 1AUY 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Eau potable**

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

Elle devra être conforme au règlement sanitaire et sera dotée d'un dispositif anti-retour.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2- Assainissement – eaux usées

### 2-a) Dispositions générales

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

### 2- b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

### 2- c) Prescriptions particulières

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

## 3- Eaux pluviales

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

## 4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

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

## Article 1 AUY 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

## **Article 1AUY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Dispositions générales :**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Toutes les constructions devront respecter les règles d'implantation définies dans le plan d'aménagement de zone.

Dans le cas où le plan d'aménagement de zone ne donne pas de règles, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies créées lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### **2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD6089 (dérogation à l'article L.111-1-4 : cf. Chapitre 2, Dispositions de l'article L.111-1-4).

## **Article 1AUY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter les règles d'implantation définies dans le plan d'aménagement de zone.

Dans le cas où le plan d'aménagement de zone ne donnerait pas de règles, les constructions seront en retrait à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

## **Article 1AUY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## **Article 1AUY 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

## **Article 1AUY 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur des constructions n'excédera pas 10 mètres, calculés au faîtage de toiture par rapport au sol avant travaux, non compris les infrastructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées...

Dans le cas d'une activité nécessitant impérativement un bâtiment de hauteur supérieure, cette limite supérieure pourra être franchie dans la mesure où une étude paysagère spécifique (notice d'impact avec photomontage, image de synthèse ou tout autre moyen d'expression) est réalisée.

## **Article 1AUY 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

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

Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocre et sable ; les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon les tons suivants : ocre rouge, marron foncé et gris clair, ou selon le nuancier communal.

Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée. Les murs maçonnés seront de ton pierre.

Les bardages métalliques sont autorisés dans des nuances de gris ou teintes pastel. Les couleurs vives sont interdites.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 2- Toitures

Les matériaux de couvertures autorisés sont :

- la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc , le cuivre , l'ardoise et le verre.
- en plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal ;
- en plaques de fibrociment ou bacs acier, teintés en harmonie avec les tuiles anciennes (teintes terres cuites mélangées) ou le paysage (gris verts). Les pentes seront comprises entre 17 % et 30 %.

Les toits terrasse sont autorisés.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau .

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Les garde-corps seront en métal ou en bois de teinte sombre.

## 4- Logos et enseignes

Les bâtiments commerciaux n'auront pas plus d'une enseigne par commerce.

Les enseignes et logos seront intégrés à la façade en respectant la composition architecturale du bâtiment. Ils ne devront jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère de la façade.

Leur hauteur ne dépassera pas 0,50 mètres avec une surface limitée à 1,50 m<sup>2</sup>.

Les enseignes indépendantes de la construction seront intégrées à la clôture ou dans des panneaux identiques à celle-ci.

## 5- Clôtures

Les clôtures seront de hauteur inférieure à 1,50 mètres, soit en maçonnerie enduite de même teinte que la façade du bâti ou en bardage identique au bâtiment principal, soit en grillage de teinte sombre doublé d'une haie végétale (il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées).

## Article 1AUY 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

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

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre et 1 place pour 8 m<sup>2</sup> de salle de restauration ;
- Pour les constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

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

Le stationnement est interdit dans la bande de recul de 25 mètres par rapport à la RD6089, mis à part les aires de stationnement pour véhicules légers à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

## Article 1AUY 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupements d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant un écran le long des limites séparatives avec les zones d'habitat.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres.

La bande de recul de 25 mètres par rapport à la RD6089 doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres formant un rideau végétal.

Les bassins de retenue d'eau et les bassins pour réserve incendie devront présenter une qualité d'aménagement des abords compatibles avec leur fonction et avec le caractère du site. En particulier, les bâches visibles ne devront pas être laissées à nu.

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

### **Article 1AUY 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixé à 0,60.

# **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

## AUX ZONES **A**GRICOLES

**CHAPITRE 9****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone comporte un secteur **Ac** pour l'exploitation de carrières.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Le règlement du **PPRI** s'appliquera au secteur **Ai** et **Aci** (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone A (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II - Défrichement**

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

## Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

## Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
2. L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
3. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
  - b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
    - les locations saisonnières (gîtes ruraux...)
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
    - les piscines.
  - c) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et que ces bâtiments sont inclus dans le zonage de la ZPPAUP.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
5. Les bâtiments annexes des constructions autorisés dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
7. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
8. En secteur **Ac** et **Ac1** : l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées. Les constructions, installations et équipements pour l'exploitation des carrières sont autorisés en zone **Ac**.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article A 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

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

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

- Leur raccordement aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

#### **2- Voirie**

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

### **Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Alimentation en eau**

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2- Assainissement**

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

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

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

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension de réseau sera réalisée en priorité en souterrain.

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

## **Article A 5 : Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Dispositions générales :**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

D'autres implantations sont possibles :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

### **2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et de la RN89.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives seulement dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure,
- pour les bâtiments annexes,
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

## **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

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

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

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à 7 à l'égout.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la mesure où les constructions et installations s'intègrent bien au paysage,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

En outre, dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments anciens existants situés dans le périmètre de la ZPPAUP, la hauteur initiale du bâtiment ne doit pas être dépassée.

## **Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

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

Les bardages en bois sont autorisés sur les bâtiments agricoles en charpente ; sur tous autres bâtiments, ils sont autorisés sur les façades non vues directement depuis l'espace public, ou s'ils ne représentent pas plus de 20 % de la surface des façades vues. Ils seront vernis ou lasurés de couleur bois (clair ou sombre).

Les bardages métalliques sont autorisés sur les bâtiments d'exploitation agricole ; sur tout autre bâtiment, ils sont autorisés au-delà d'une bande de 15 mètres par rapport à la limite séparative. Ils seront laqués dans des nuances de gris beige ou de gris vert en fonction de l'intégration dans le paysage.

Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée. Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **2- Toiture**

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures auront une pente comprise entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau .

Les toitures terrasse sont autorisées si leur surface est inférieure à 1/2 de la surface de l'étage courant.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **3- Menuiseries et serrureries**

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut-être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

### **4- Clôtures**

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par un mur de maçonnerie enduite de hauteur inférieure à 2,30 mètres ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées aux haies de conifères).

### **5- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

### **6- Aménagements extérieurs**

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé ou pour la réalisation de piscines hors sol est interdit.

## **Article A 12 : Obligations en matière d'aire de stationnement**

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

### **Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées dans un but de meilleure intégration au paysage.

*Rappel* : Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

## AUX ZONES **N**ATURELLES

**CHAPITRE 10****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

La zone N comporte :- un secteur Ni pour les zones inondables.

- un secteur Nc pour les carrières.

- un secteur Nh pour les hameaux où les constructions peuvent être autorisées sous conditions (cf. R 123-8, dernier alinéa) et un secteur Nhi pour les zones inondables.

- un secteur Nv destiné à l'accueil des gens du voyage.

- un secteur Nsti pour la station d'épuration.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Le règlement du PPRI s'appliquera aux secteurs Ni , Nhi, Nsti (cf. annexes).

La ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique partiellement à la zone N (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**Rappels :**I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme .

**II- Défrichement :**

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

## Article N 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non autorisées sous conditions de l'article N 2.

## Article N 2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ;
3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural ;
4. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments,
  - b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant,
  - c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
  - d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
    - les locations saisonnières (gîtes ruraux...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
    - les piscines,
  - e) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris ;
5. Dans le secteur **Nv**, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage ;
6. En outre, dans le secteur **Nh**, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants ;
7. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus ;
  8. Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ;
  9. Les abris pour les animaux à condition qu'ils aient une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
  10. Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire ;
  11. Dans le secteur **Nc** : l'exploitation des carrières productrices de pierre à chaux, par galeries souterraines exclusivement ;
  12. Dans le secteur **Nsti** : les constructions et installations nécessaires à la réalisation de la station d'épuration.
- Toutefois, dans les secteurs **Ni, Nhi et Nsti**
- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du PPRI,
  - toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Accès

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

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

- Leur raccordement aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Les accès directs à la RD6089 sont interdits.

## 2- Voirie

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

## Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 1- Eau potable

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### 2- Assainissement – eaux usées

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

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

L'évacuation directe des eaux usées même traitée est interdite dans les fossés et cours d'eau.

### 3- Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

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

### 4-Électricité, téléphone et autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera prioritairement réalisée en souterrain.

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

## Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1- Le long des A89 et RD 6089

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de 100 mètres l'A89 et de 75 mètres de la RD6089, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- - aux réseaux d'intérêt public.
- - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'emprise de l'A 89 et à un minimum de 25 mètres de l'axe de la RD 6089, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

La zone **Nv** déroge à cette règle : les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD6089. (cf. Chapitre 2 : Dispositions de l'article L.111-1-4).

### 2- Le long des autres voies :

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

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

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

**3- Exceptions :** Les dispositions ci-dessus ne sont pas imposer pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque des impératifs techniques liés à la nature de la construction le justifient.

## **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives seulement dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Non réglementé en dehors de ces secteurs.

## **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

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

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

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP prévaut et vient se superposer au règlement édicté ci-après.

## R.U. Saint-Astier

Pour l'ensemble de la zone, la règle est la suivante :

### a) Constructions nouvelles à usage d'habitation

La hauteur des bâtiments nouveaux est limitée à une hauteur de 9 mètres.

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

### b) Extension de constructions existantes

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

c) Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

### d) Cette hauteur pourra être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sans dépassement de la hauteur initiale du bâtiment,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

e) La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

## **Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le règlement de la **ZPPAUP** est applicable dans les secteurs situés dans cette zone.

Les constructions principales et les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux règles d'aspect suivantes :

### **1 - Murs**

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

Il est recommandé :

- d'adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants, avec une maçonnerie enduite, de finition lisse, grattée ou talochée.
- de respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

Les bardages en bois sont autorisés s'ils correspondent au caractère d'un bâtiment rural ancien. Ils seront vernis, peints ou lasurés de teinte claire de préférence.

Les bardages métalliques sont interdits.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de façades pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration

## 2- Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures auront une pente comprise entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

D'autres types de couvertures sont autorisés dans les cas suivants :

- Pour l'agrandissement et la réfection de bâtiments existants de qualité qui sont couverts en matériaux autres que la tuile tels l'ardoise ou le zinc ; l'emploi de ces matériaux est autorisé.
- Les toitures terrasse sont autorisées si leur surface est inférieure à 1/2 de la surface de l'étage courant.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs sont autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut-être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

## 4- Clôtures

Non réglementé en dehors des secteurs ci-après.

Dans les secteurs **Nh** et **Nv** : Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées aux haies de conifères).

### **5- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

### **6-Aménagements extérieurs et piscines**

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé ou pour la réalisation de piscines hors sol est interdit.

L'aménagement de clôtures sera étudiée au cas pas cas, et devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## **Article N 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

## **Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Le choix des végétaux donnera la préférence aux essences locales et prendra en compte conditions environnementales du site (nature du sol, forme du terrain) et l'effet architectural et paysagé souhaité.

Il est recommandé de :

- conserver, entretenir et renouveler en plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales,
- utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers.

En zone Nv, la bande de recul de 25 mètres doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres formant un rideau végétal. Les berges de l'Isle devront également être traitées pour une mise en valeur du site : promenade plantée, espaces verts.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Non réglementé.