



## COMMUNE DE DUNIERES (43)

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 04 - RÈGLEMENT ÉCRIT



Document approuvé le 20 décembre 2022  
par délibération du Conseil Municipal de Dunières

Identification du document	
Titre du document	04_Règlement_Ecrit
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme de Dunières
Version	Décembre 2022
Rédacteur	CAAL / DAD / MB / DM
Vérificateur	DM
Chef d'agence	BEP



Europarc - 7 Rue Pascal  
69500 Bron  
04 72 47 86 60  
lyon @altereo.fr  
www.altereo.fr

## SOMMAIRE

---

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
LES ZONES URBAINES.....	13
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>14</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>30</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....</i>	<i>45</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....</i>	<i>59</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</i>	<i>71</i>
LES ZONES A URBANISER .....	81
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>82</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU<sub>i</sub>.....</i>	<i>97</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....</i>	<i>108</i>
LES ZONES AGRICOLES .....	112
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</i>	<i>113</i>
LES ZONES NATURELLES.....	130
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>131</i>
ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT .....	145
<i>DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....</i>	<i>146</i>
<i>LEXIQUE .....</i>	<i>149</i>
<i>LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER .....</i>	<i>152</i>
<i>LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES EN ZONES A ET N .....</i>	<i>159</i>
<i>LISTE DES ESSENCES LOCALES A PRIVILEGIER .....</i>	<i>166</i>
<i>LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....</i>	<i>167</i>





## DISPOSITIONS GENERALES

---

### **Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Dunières.

### **Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent applicable sur au territoire :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du Plan Local d'Urbanisme
2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

#### **Article R111-2 du Code de l'Urbanisme**

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

#### **Article R111-3 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

#### **Article R111-4 du Code de l'Urbanisme**

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

#### **Article R111-5 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Article R111-14 du Code de l'Urbanisme**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

**Article R111-15 du Code de l'Urbanisme**

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

**Article R111-21 du Code de l'Urbanisme**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Article R421-12 du Code de l'Urbanisme**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zone N). Ces zones sont les suivantes.

- **Les zones urbanisées :**

*«Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.» (Code de l'Urbanisme)*

Le Plan Local d'Urbanisme distingue cinq catégories de zones U :

- **La zone UA** correspond aux secteurs bâtis les plus anciens du bourg.
- **La zone UB** correspond aux secteurs d'extension pavillonnaire de la commune.
- **La zone UH** correspond aux principaux hameaux de la commune.
- **La zone UE** correspond aux principaux équipements de la commune.
- **La zone UI** correspond aux secteurs d'activités économiques et industrielles de la commune.

- **Les zones à urbaniser**

*«Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.» (Code de l'Urbanisme)*

Le Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs zones à urbaniser et notamment des **zones 1AU**. Il s'agit de zones agricoles et/ou naturelles destinées à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que des équipements. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). En plus, le PLU délimite une **zone 2AU**. Réserve foncière à plus long terme, il s'agit d'une zone agricole destinées à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que des équipements. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera conditionné à modification du PLU et à démonstration que l'ensemble des autres zones à urbaniser « 1AU » ont bien été mobilisées et qu'il n'existe plus de capacités suffisantes dans les zones urbaines pour accueillir le développement de la commune.

Le PLU distingue également une **zone 1AUi**, qui correspond à des zones agricoles destinées à accueillir le développement économique et industrielle de la commune.

- **Les zones agricoles :**

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (Code de l'Urbanisme)

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme distingue une **zone A** qui correspond à une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains. Elle comprend également les constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.

La zone A comprend également deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) :

- **STECAL Ae** qui doit permettre la création d'un atelier pour l'activité d'un électricien
- **STECAL Ad** qui doit permettre l'extension de la déchetterie intercommunale.
- **STECAL Af** qui doit permettre la construction d'un entrepôt destiné au stockage de matériel forestier.

- **Les zones naturelles :**

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (Code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme identifie une **zone N** qui correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend **un sous-secteur Nt** qui correspond au développement d'un projet d'Unité Touristique Nouvelle au hameau de la Vilette.

## **Organisation du règlement**

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

**Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

- Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations
- Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 7 : Stationnement

**Section 3 : Equipements et réseaux**

- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

**Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28**  
*(La définition de chaque sous-destination est présentée en annexe du présent règlement)*

**Exploitation agricole et forestière**

Exploitation agricole

Exploitation forestière

**Habitation**

Logement

Hébergement

**Commerce et activités de service**

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

**Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salle d'art et de spectacles

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public

**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

**Application du périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage**

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation. Ce principe a été introduit en 1999 à l'article L.111-3 du Code Rural et modifié par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE). Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

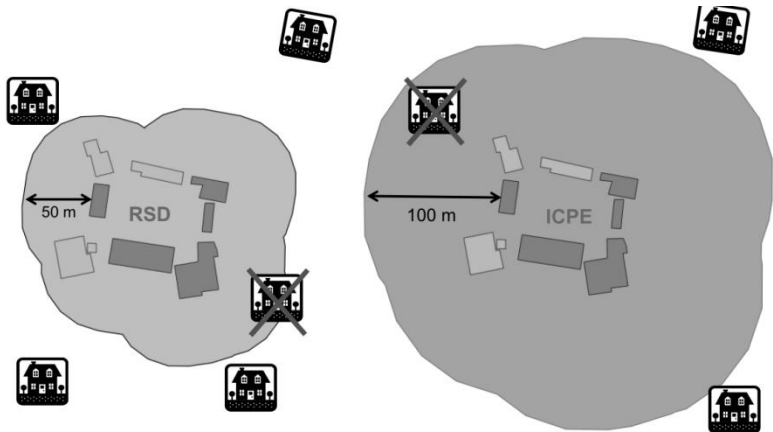
Les distances à respecter varient en fonction de la taille de l'élevage :

- 50 mètres pour les plus petites exploitations, uniquement soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
- 100 mètres pour les plus importantes, qui ont le statut d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le tableau ci-dessous reprend les seuils applicables pour définir le régime des exploitations :

Exploitation	RSD	ICPE
Vaches laitières	1-49	+ de 50
Vaches allaitantes	1-99	+ de 100
Bovins d'engraissement	1-49	+ de 50
Porcs	1-49	+ de 50
Volailles	1-4999	+ de 5000
Lapins	1-2999	+ de 3000
Ovins, caprins, équins	+ de 1	/

Comme l'illustre le schéma ci-dessous, seuls les bâtiments d'élevage (ici en gris foncé) sont pris en compte pour définir le « périmètre de réciprocité ». Les autres constructions telles que les hangars de matériel agricole, ou l'habitation de l'agriculteur ne sont pas prises en compte.





## LES ZONES URBAINES

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone UA correspond aux secteurs bâtis les plus anciens du bourg.

*La zone UA est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les OAP.*

*La zone UA est également concernée par des risques naturels et notamment le risque d'inondation de la Dunière. Il convient de se reporter au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Bassin de la Dunière annexé au Plan Local d'Urbanisme.*

*La zone UA n'est pas concernée par la présence de zones humides et restrictions associées.*

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### **Article UA 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- Les équipements sportifs
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

**Dans une bande de largeur fixe de 4 m, comptée à partir du sommet de la berge naturelle de chaque cours d'eau identifié au règlement graphique du PLU, toute construction et tout aménagement sont interdits.** Seuls sont autorisés : les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, les ouvrages de franchissements et les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installation existantes ainsi que les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 2 m le long du cours d'eau.

#### **Article UA 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité (nuisances sonores, olfactives, visuelles).

Les industries sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles) pour l'habitat et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les **éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

#### **Article UA 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

##### **Mixité sociale**

Dans le secteur de mixité sociale repéré au plan de zonage (*secteur d'application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*) et s'appliquant sur le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « VIAL », il est exigé sur l'ensemble du secteur la création de 50% de logements locatifs sociaux.

##### **Mixité fonctionnelle**

Dans les rez-de-chaussée commerciaux **identifiés au règlement graphique par la prescription « Linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux »**, le changement de destination des locaux existants affectés aux « commerces et activités de service » vers une vocation d'habitat est interdit (en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

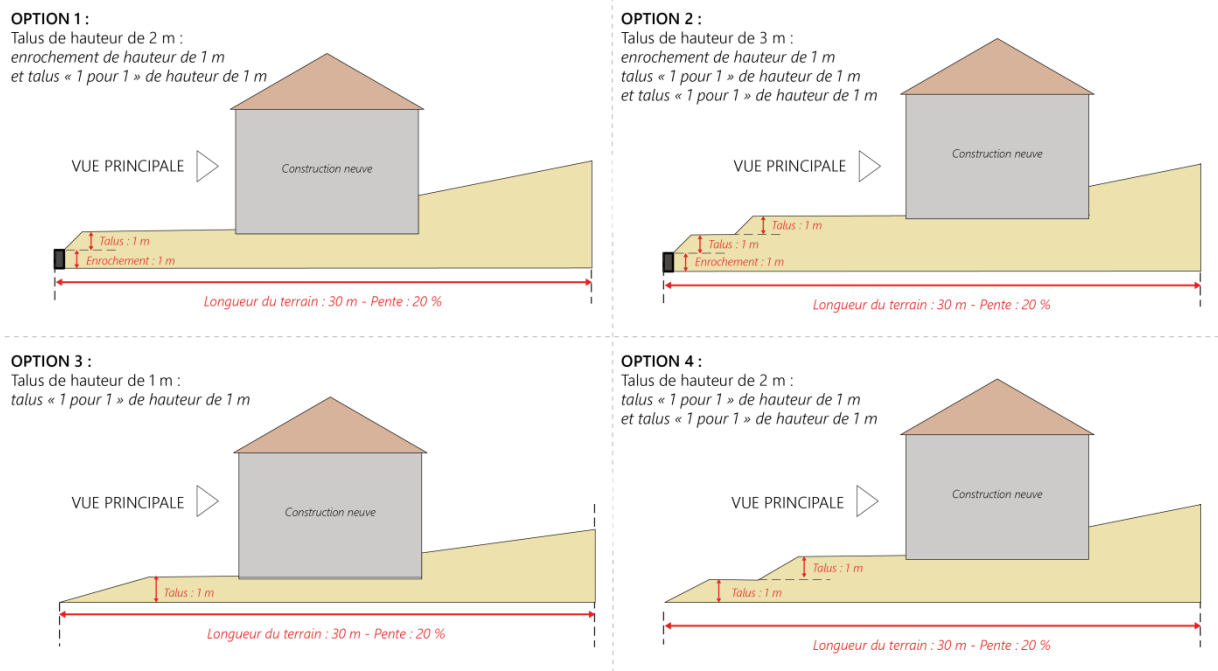
#### Article UA 4. Volumétrie et implantation des constructions

##### Adaptation au terrain naturel

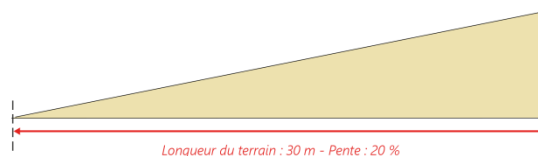
Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel et en s'intégrant le mieux possible en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie) et devront respecter au mieux le terrain naturel. Sur terrain plat, les buttes de terre sont interdites.

D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel. Ainsi, la hauteur des déblais/remblais ne devra pas excéder 1 mètre et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.



A PARTIR DU TERRAIN NATUREL



##### Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

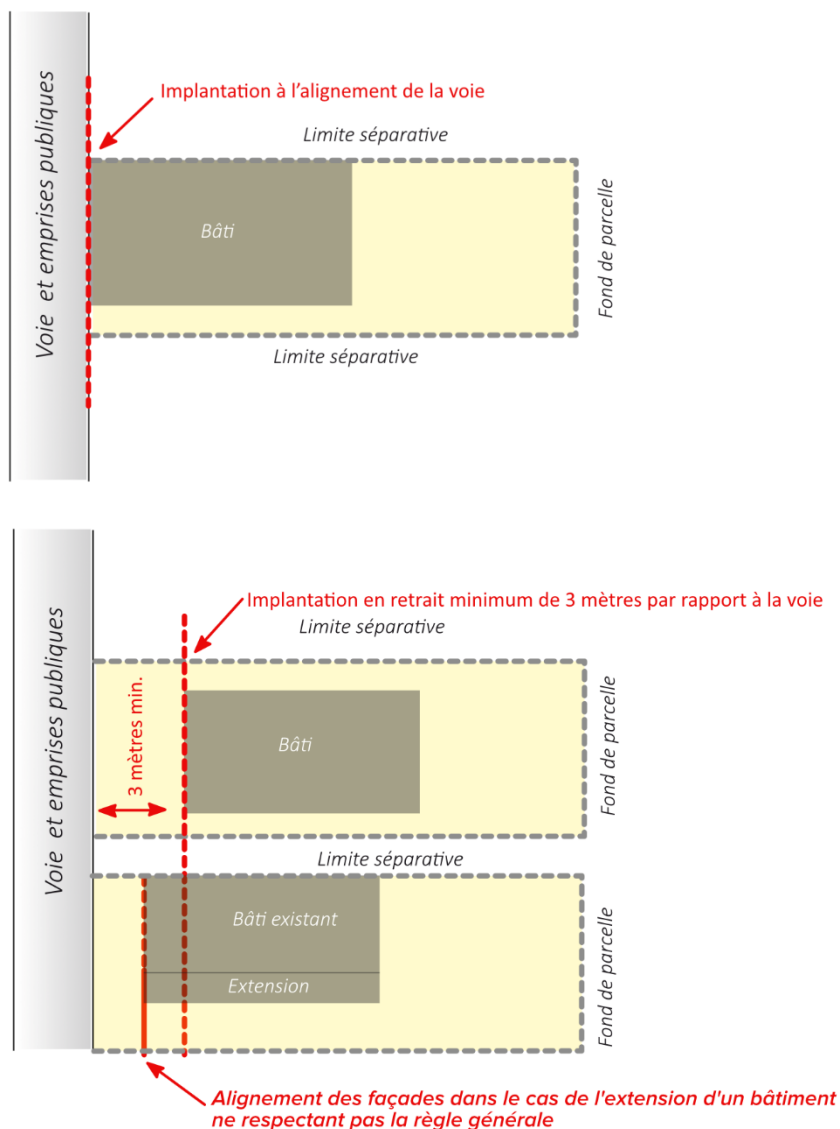
Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. La règle s'applique en tout point du bâtiment hors éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

Le long des rues désignées sur le plan de zonage, les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le long des autres voies, les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

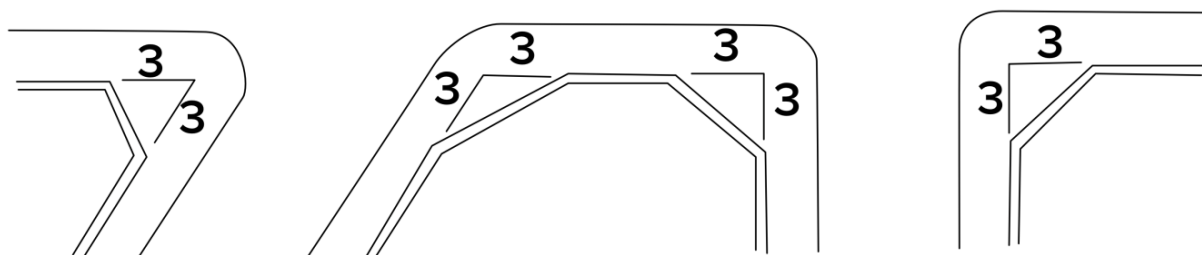
Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 3 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 3 mètres.



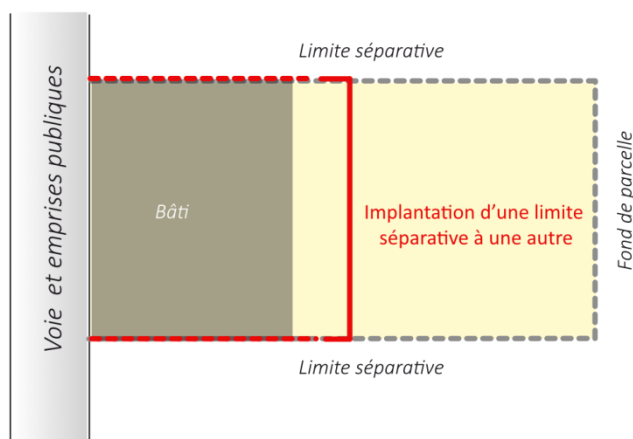
### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

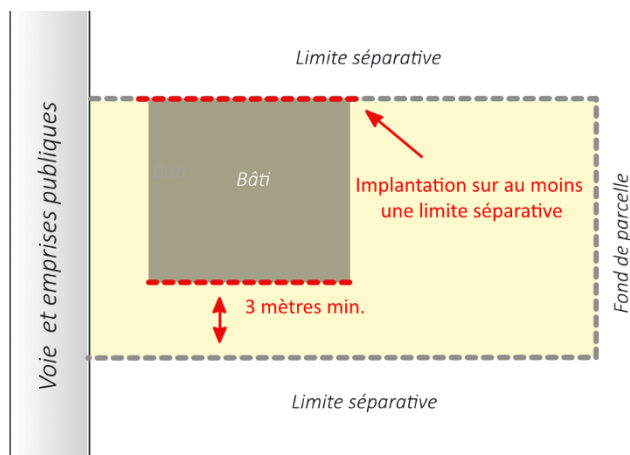
Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Le long des rues désignées sur le plan de zonage, les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées :

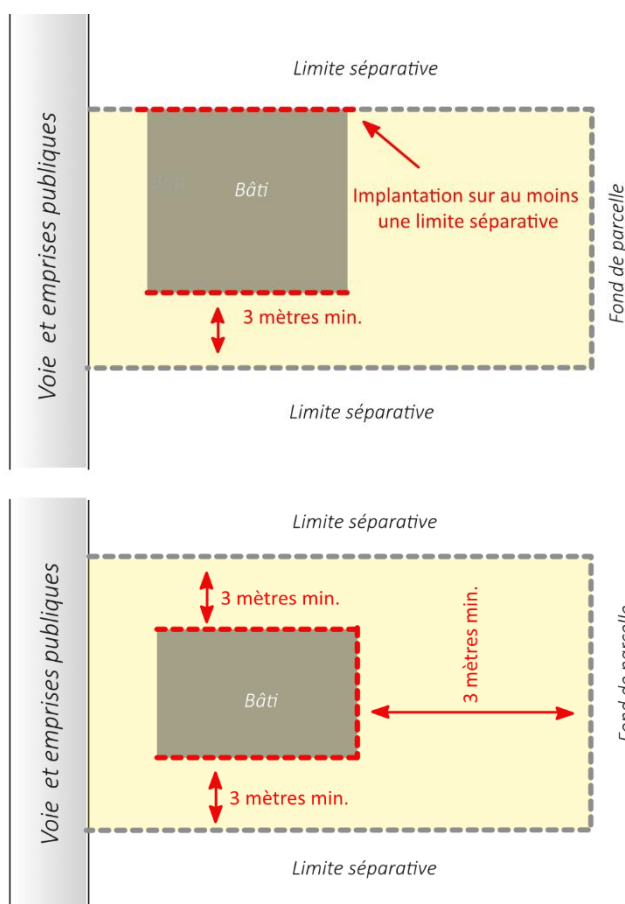
- Soit d'une limite séparative à une autre,
- Soit sur au moins une des limites séparatives.





Le long des autres voies, les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées :

- Soit sur au moins une limite séparatives,
- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.



Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

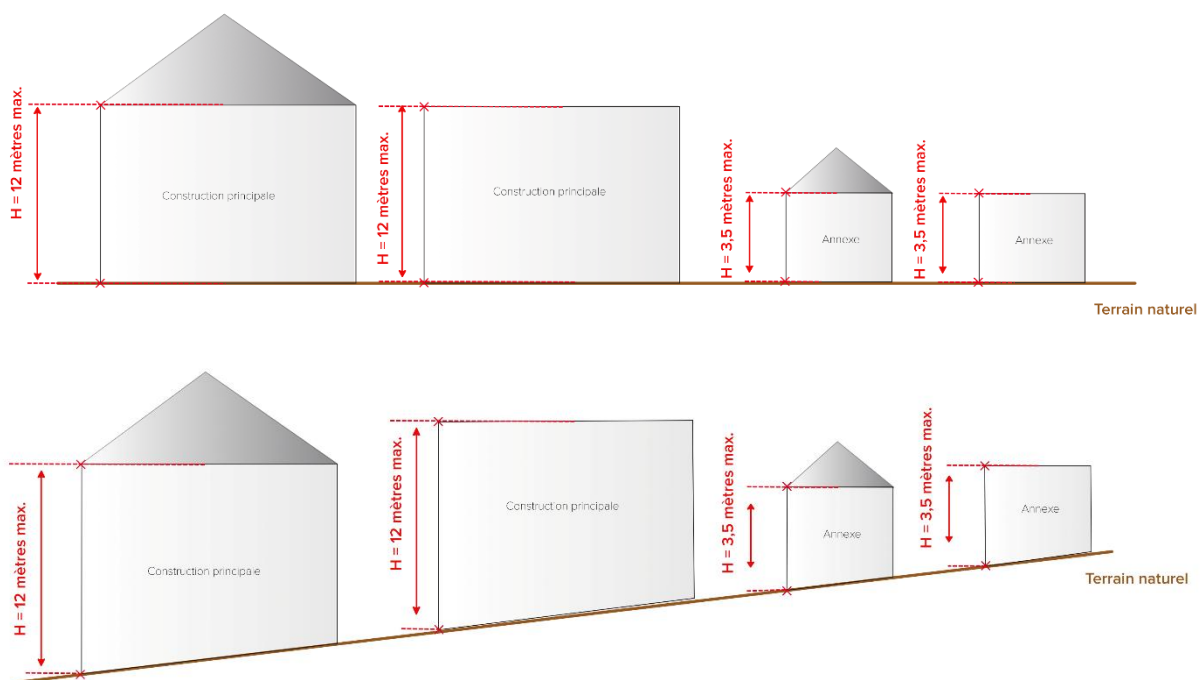
### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.



Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

### Article UA 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

#### Aspect extérieur des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.



## **Façades**

*Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.  
Sur certaines rues, des aides pour la rénovation des façades peuvent exister (voir plan en annexe).*

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus. Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.

La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques... est interdit sur l'ensemble des façades.

Les matériaux réfléchissants, les enduits de couleurs vives, blanc et à gros relief sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc) le parement extérieur doit être constitué de préférence d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main. Les enduits à la chaux aérienne de teinte claire sont recommandés. Les enduits « ciment » sont interdits ainsi que les bardages « imitation bois ». L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes dans les tons clairs. Les teintes sombres et/ou foncées sont prohibées **pour les façades principales. Les annexes et extensions peuvent utiliser des teintes sombres et/ou foncées.**

Les saillies (balcons, dépassés de toiture...) des façades donnant sur les voies publiques, doivent être bâties à une hauteur minimale de 3 mètres lorsque au-dessus d'un trottoir, et de 4,60 mètres lorsque directement au-dessus des voies.

Dans la mesure du possible, les aérothermes sur façades ne doivent pas être visibles depuis l'axe principal qui dessert la construction.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, la couleur des façades doit être en harmonie avec la couleur de la façade principale.

En ce qui concerne les façades commerciales des vitrines d'exposition, elles ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

**La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.**

En cas de ravalement de façade, des règles complémentaires doivent être respectées :

Les ravalements doivent être faits dans le respect de l'architecture, en veillant à la mise en valeur des façades et des décors d'origine. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux,...) peut être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.

Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, doivent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. Les joints maçonnés de pierre seront réalisés en mortier de sable de teinte claire, ou ton des pierres, en évitant le blanc. En cas de projet d'isolation par l'extérieur, il pourra être dérogé à cette règle.

### **Toitures et couvertures**

*Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.*

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Les toitures des constructions doivent être :

- Soit plates, y compris terrasses.
- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes dont le pourcentage de pente est compris entre 30% et 60%.

Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.

**Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.**

Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.

Les matériaux de couvertures doivent s'apparenter comme aspect et couleur aux tuiles en terre cuite de teinte rouge. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

Certains équipements publics sont actuellement couverts par des ardoises (ou imitation). Le remplacement à l'identique (couleur et aspect) est autorisé.

### **Ouvertures**

Pour l'ensemble des constructions, annexes et extensions comprises, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (jacobine et chiens assis). Les lucarnes à fronton et frontons sont autorisés.

Les ouvertures en toiture autorisée doivent être intégrées de façon harmonieuse. Leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

**Les encadrements de fenêtres doivent être travaillés et se distinguer de la façade.**

En ce qui concerne la couleur des menuiseries, les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

En cas de réhabilitation, des règles complémentaires doivent être respectées :

- Les ouvertures d'origines, traditionnellement plus hautes que larges, doivent être maintenues telles quelles. Plus généralement, dans le cas de transformation de bâtiments anciens, les proportions des ouvertures existantes doivent être conservées, en particulier lorsqu'il s'agit de portes de granges, d'entrées cochères.
- L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural
- Les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus. Ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

- L'implantation de volets roulants est possible si les coffres de volet sont invisibles depuis l'extérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins sera imposée pour masquer les coffres de volet.

### **Enseignes**

L'ensemble des enseignes doit être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toute enseigne sur poteaux ou sur le toit du bâtiment est interdite. Les enseignes doivent être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Dans ce cas, les toitures doivent adopter une orientation favorable (de sud-est à sud-ouest).

### **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

Les systèmes de climatisation, de ventilation et de chauffage doivent être regroupés dans des édicules de faible volume. L'installation des systèmes de climatisation et de ventilation dont la saillie est supérieure à 15 cm est proscrite sur les façades visibles depuis l'espace public.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public. Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

### **Prise en compte du risque radon dans les constructions**

La commune de Dunière est concernée par le risque radon (Potentiel de catégorie 3). Pour plus d'information, consulter la notice radon annexé au présent PLU.

Afin de limiter les risques engendrés par la présence du radon, les constructions nouvelles dans les secteurs soumis à ce risque doivent intégrer des dispositifs assurant le renouvellement de l'air intérieur. Les constructions nouvelles doivent également assurer l'étanchéité entre le sol et le bâtiment.

## **Article UA 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Les murets en pierre devront être préservés et restaurés à chaque fois que possible. En aucun cas, ils ne seront peints ou enduits.

Les clôtures nouvelles devront être doublées d'une haie d'essences locales.

En ce qui concerne les clôtures à l'alignement de la voie où donnant sur la rue et les espaces publics :

Elles doivent être constituées d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux ou en pierres apparentes, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage ou lisse), le tout dans la limite d'1,70 mètre.

Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale. Les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

En ce qui concerne les clôtures en limites séparatives :

Elles doivent être constituées :

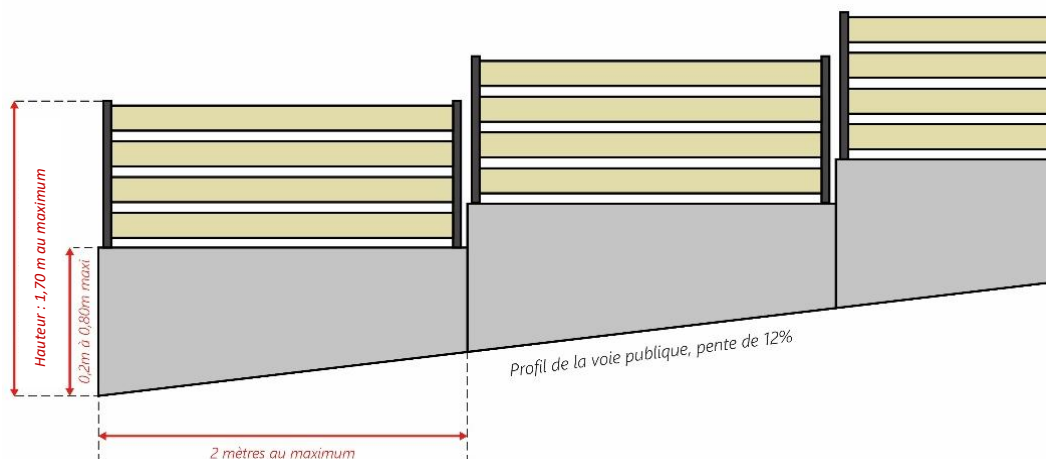
- Soit d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, ou lisse), le tout dans la limite d'1,70 mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit d'un dispositif à claire voie dans la limite d'1,70 mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale.

D'une manière générale, en ce qui concerne les haies végétales, les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

D'une manière générale, les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour une hauteur maximale de 1,70 mètre.



### Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit).

Pour toutes les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voiries départementales, un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public devra être observé.

### Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés de façon perméable.

## Article UA 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

### Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement doivent être de préférence intégrées au bâtiment. Toutefois, lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales et/ ou de végétaliser.

Au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être intégré.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 2 places de stationnement sur le secteur de l'OAP des Pinacelles

En cas de construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat, il est attendu 1 place par logement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'une place « visiteur » par tranche achevée de trois logements.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, artisanat et commerces de détail, services et activités**, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cependant, pour les opérations localisées au niveau des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique du PLU, aucune création de place de stationnement n'est exigée.

▪ **Pour les restaurants et les hôtels**, il est exigé :

- 1 place par unité d'hébergement
- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Cependant, pour les opérations localisées au niveau des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique du PLU, aucune création de place de stationnement n'est exigée.

▪ **Pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics**, le stationnement des véhicules doit correspondre à l'occupation et l'usage des lieux.

Des dispositions différentes à la règle peuvent également être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Reconstruction après sinistre ;
- La présence de place de stationnement public dans un rayon de 200 mètres pour les sous-destinations artisanat et commerces de détail, bureaux, services, hôtels et restauration.

### **Stationnement des cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération. Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

L'espace de stationnement doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La dimension minimale d'un emplacement cycle est de 1,5 m<sup>2</sup>. Cette surface intègre les espaces de circulation nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de stationnement des cycles.

▪ **Pour les constructions d'ensemble d'habitation**, il est exigé :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

## SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article UA 8. Desserte par les voies publiques ou privées

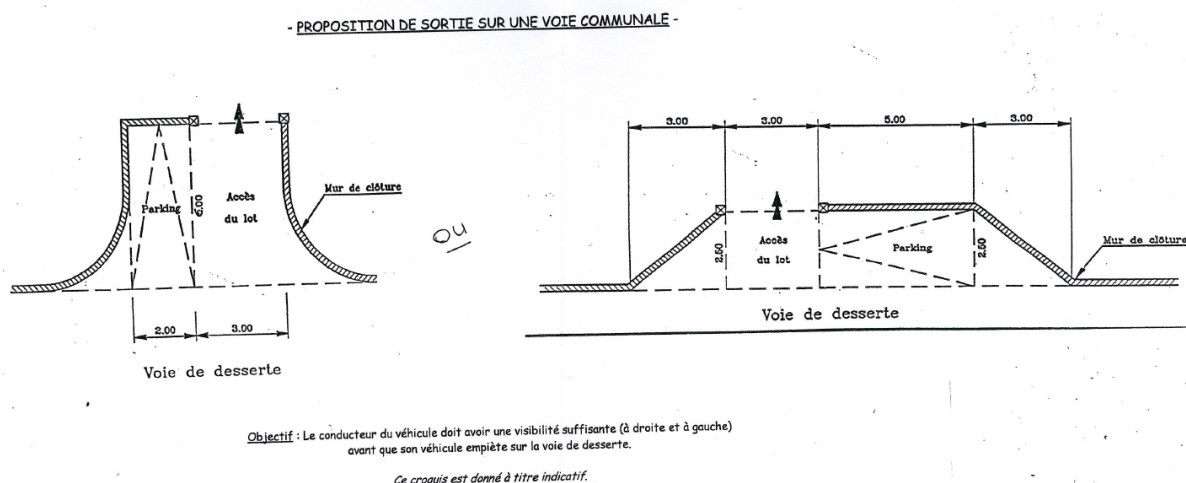
#### Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Les types de trafic généré par l'opération,
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Ainsi, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc) devront respecter un recul par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.



#### Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

## **Cheminements piétons et modes doux**

Pour les opérations consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

## **Article UA 9. Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la commune.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre unifamilial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre unifamilial devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par canalisations souterraines et par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. Dès lors, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière (cela concerne également les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées). Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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



### **Récupération des eaux pluviales**

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toiture inaccessible et que leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc) ;
- A l'intérieur des habitations (alimentation des chasses d'eau et lavage des sols) ;
- A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie, assurent notamment une désinfection.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit.

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements à construire ou à rénover doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction, installations, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur), en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

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

### **Caractère de la zone**

La zone UB correspond aux principales extensions pavillonnaires de Dunières.

*La zone UB est concernée par des risques naturels et notamment le risque d'inondation de la Dunière. Il convient de se reporter au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Bassin de la Dunière annexé au Plan Local d'Urbanisme.*

*La zone UB n'est pas concernée par la présence de zone humide et restrictions associées.*

*La zone UB est concernée par la présence de ripisylve et restrictions associées (cf. règlement graphique).*

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### **Article UB 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- Les cinémas
- Les équipements sportifs
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

**Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme ripisylves**, les aménagements des cours d'eau et leurs abords doivent veiller à maintenir les continuités biologiques (entretenir les boisements, permettre la libre circulation de la faune, protéger le lit mineur des cours d'eau). Sont interdits : les constructions de toute nature, les exhaussements et affouillements de sol, les dépôts divers, les plantations d'espèces exotiques, l'imperméabilisation du sol. Peuvent cependant être autorisés :

- Les travaux de restauration, de réhabilitation, d'entretien et de préservation des ripisylves, visant notamment à préserver les continuités écologiques
- Les travaux de restauration et de réhabilitation du cours d'eau, visant notamment à préserver son fonctionnement hydro-morphologique.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

**Dans une bande de largeur fixe de 4 m, comptée à partir du sommet de la berge naturelle de chaque cours d'eau identifié au règlement graphique du PLU, toute construction et tout aménagement sont interdits.** Seuls sont autorisés : les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, les ouvrages de franchissements et les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installation existantes ainsi que les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 2 m le long du cours d'eau.

#### **Article UB 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité (nuisances sonores, olfactives, visuelles).

Les industries sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles) pour l'habitat et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les **éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

#### **Article UB 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### Article UB 4. Volumétrie et implantation des constructions

##### Adaptation au terrain naturel

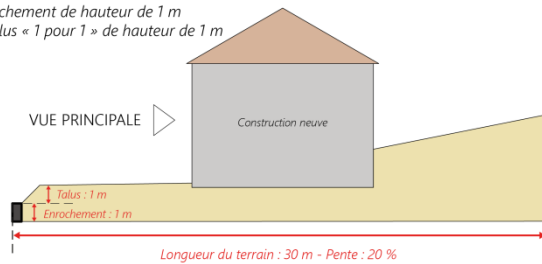
Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel et en s'intégrant le mieux possible en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie) et devront respecter au mieux le terrain naturel. Sur terrain plat, les buttes de terre sont interdites. D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel.

Ainsi, la hauteur des déblais/remblais ne devra pas excéder 2 mètres et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.

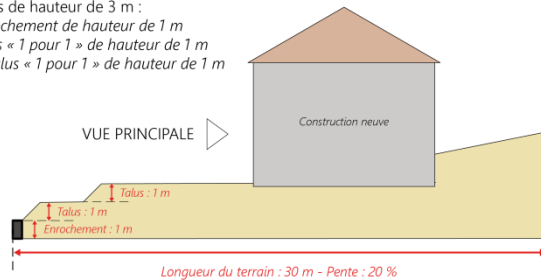
##### OPTION 1 :

Talus de hauteur de 2 m :  
enrochement de hauteur de 1 m  
et talus « 1 pour 1 » de hauteur de 1 m



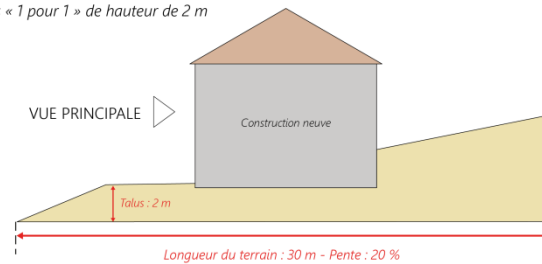
##### OPTION 2 :

Talus de hauteur de 3 m :  
enrochement de hauteur de 1 m  
talus « 1 pour 1 » de hauteur de 1 m  
et talus « 1 pour 1 » de hauteur de 1 m



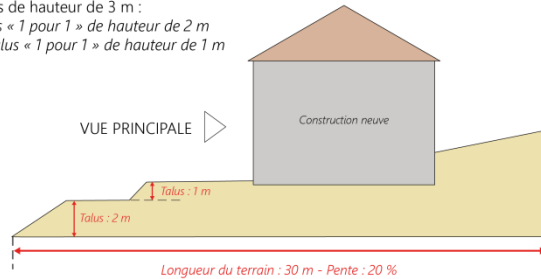
##### OPTION 3 :

Talus de hauteur de 2 m :  
talus « 1 pour 1 » de hauteur de 2 m

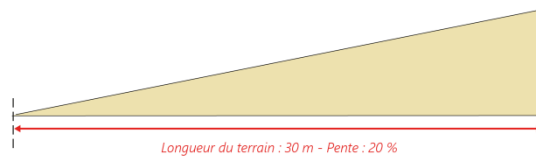


##### OPTION 4 :

Talus de hauteur de 3 m :  
talus « 1 pour 1 » de hauteur de 2 m  
et talus « 1 pour 1 » de hauteur de 1 m



##### A PARTIR DU TERRAIN NATUREL



##### Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

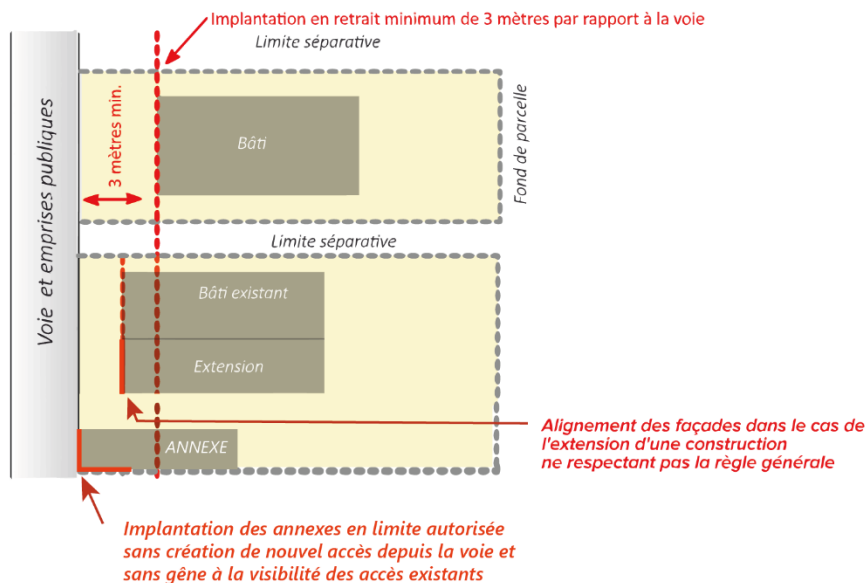
Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. La règle s'applique en tout point du bâtiment hors éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

Les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

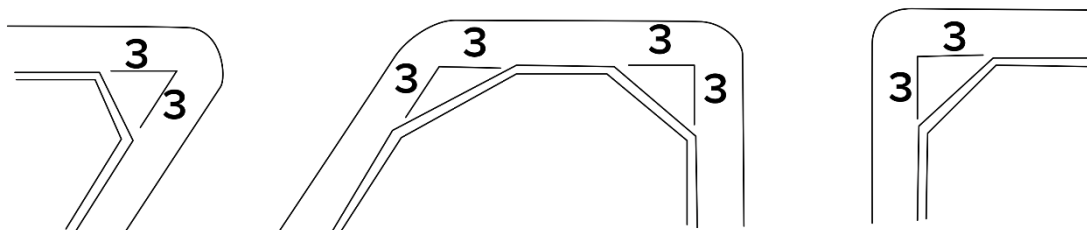


De plus, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- Pour les annexes, elles peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques, à condition qu'aucun nouvel accès ne soit créé depuis celles-ci et que leur implantation ne compromette pas la visibilité des accès existants à la parcelle.
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 3 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 3 mètres.

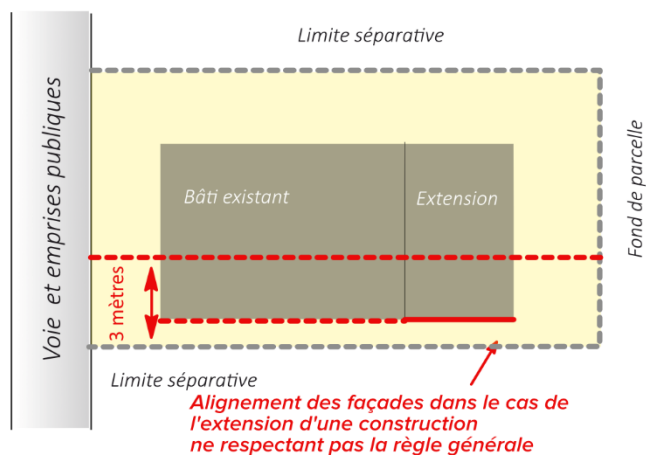
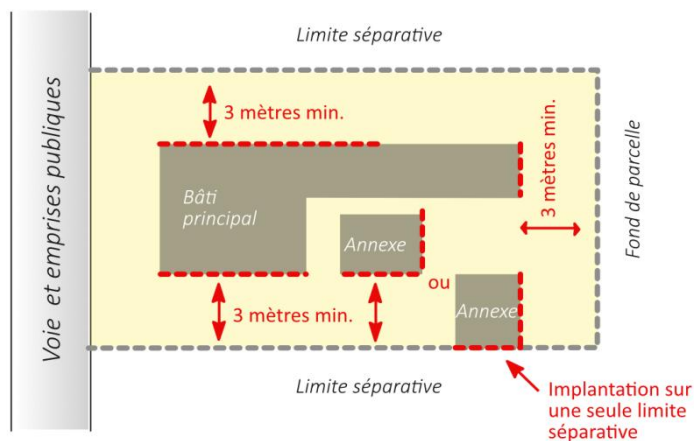


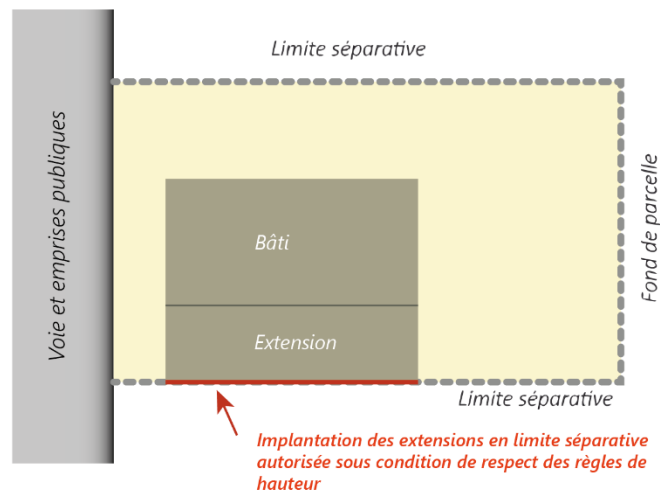
### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.





Les annexes (hors piscines) doivent être édifiées :

- Soit sur au moins l'une des limites séparatives,
- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- Les extensions peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter les règles de hauteur édictées dans le paragraphe suivant « Hauteur des constructions ».
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation est laissée libre.

### **Hauteur des constructions**

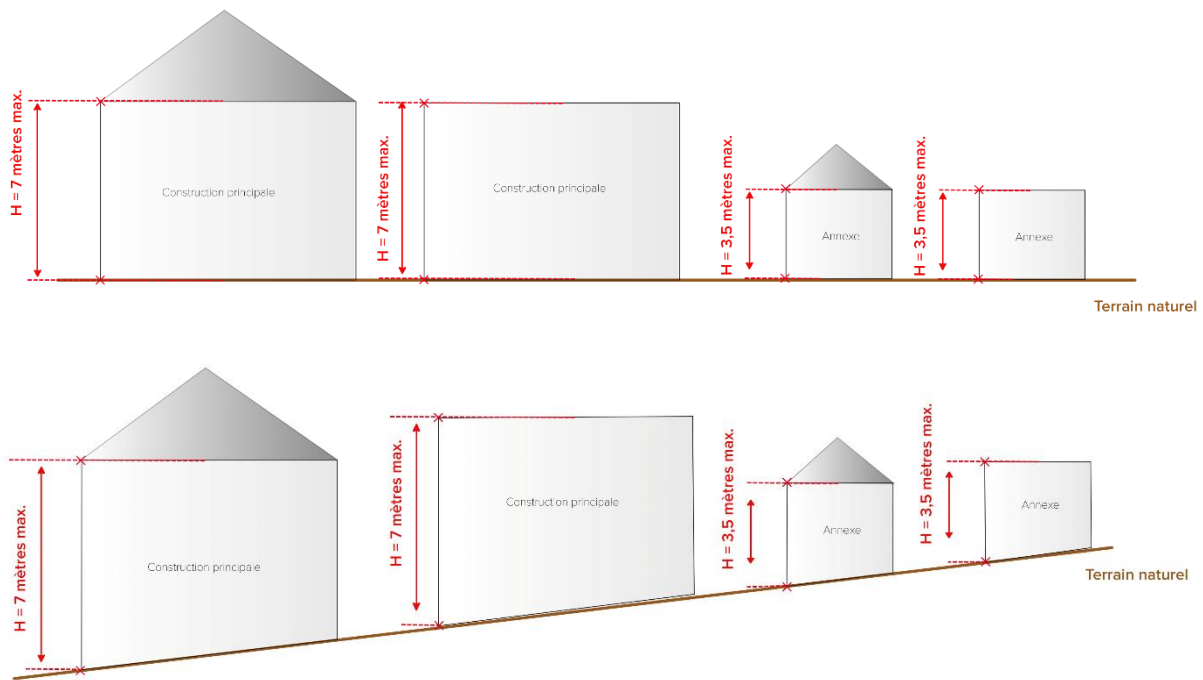
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

~~La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.~~

La hauteur des extensions implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture. Toutefois, lorsque l'extension s'adosse à une construction existante implantée sur la parcelle limitrophe, sa hauteur peut être portée à celle de la construction voisine, sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.



Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

## Article UB 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

### Aspect extérieur des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

### Façades

*Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.*

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.

La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.



Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques... est interdit sur l'ensemble des façades.

Les matériaux réfléchissants, les enduits de couleurs vives, blanc et à gros relief sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc) le parement extérieur doit être constitué de préférence d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main. Les enduits à la chaux aérienne de teinte claire sont recommandés. Les enduits « ciment » sont interdits. L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes dans les tons clairs. Les teintes sombres et/ou foncées sont prohibées **pour les façades principales. Les annexes et extensions peuvent utiliser des teintes sombres et/ou foncées.**

Les saillies (balcons, dépassés de toiture...) des façades donnant sur les voies publiques, doivent être bâties à une hauteur minimale de 3 mètres lorsque au-dessus d'un trottoir, et de 4,60 mètres lorsque directement au-dessus des voies.

Dans la mesure du possible, les aérothermes sur façades ne doivent pas être visibles depuis l'axe principal qui dessert la construction.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, la couleur des façades doit être en harmonie avec la couleur de la façade principale.

En ce qui concerne les façades commerciales des vitrines d'exposition, elles ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

**La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.**

### **Toitures et couverture**

*Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.*

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Les toitures des constructions doivent être :

- Soit plates, y compris terrasses.
- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexe au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.

Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.

**Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.**

Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.

Les matériaux de couvertures doivent s'apparenter aux tuiles en terre cuite de teinte rouge. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

### ***Ouvertures***

Pour l'ensemble des constructions, annexes et extensions comprises, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (jacobine et chiens assis). Les lucarnes à fronton et frontons sont autorisés.

Les ouvertures en toiture autorisée doivent être intégrées de façon harmonieuse. Leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

### ***Enseignes***

L'ensemble des enseignes doit être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toute enseigne sur poteaux ou sur le toit du bâtiment est interdite. Les enseignes doivent être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, les toitures doivent adopter une orientation favorable (de sud-est à sud-ouest).

### **Eléments techniques, antennes, panneaux solaires**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

Les systèmes de climatisation, de ventilation et de chauffage doivent être regroupés dans des édicules de faible volume. L'installation des systèmes de climatisation et de ventilation dont la saillie est supérieure à 15 cm est proscrite sur les façades visibles depuis l'espace public.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public. Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

### **Prise en compte du risque radon dans les constructions**

La commune de Dunière est concernée par le risque radon (Potential de catégorie 3). Pour plus d'information, consulter la notice radon annexé au présent PLU.

Afin de limiter les risques engendrés par la présence du radon, les constructions nouvelles dans les secteurs soumis à ce risque doivent intégrer des dispositifs assurant le renouvellement de l'air intérieur. Les constructions nouvelles doivent également assurer l'étanchéité entre le sol et le bâtiment.

## **Article UB 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

#### En ce qui concerne les clôtures à l'alignement de la voie où donnant sur la rue et les espaces publics :

Elles doivent être constituées d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux ou en pierres apparentes, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage ou lisse), le tout dans la limite d'1,70 mètre.

Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale. Les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

#### En ce qui concerne les clôtures en limites séparatives :

Elles doivent être constituées :

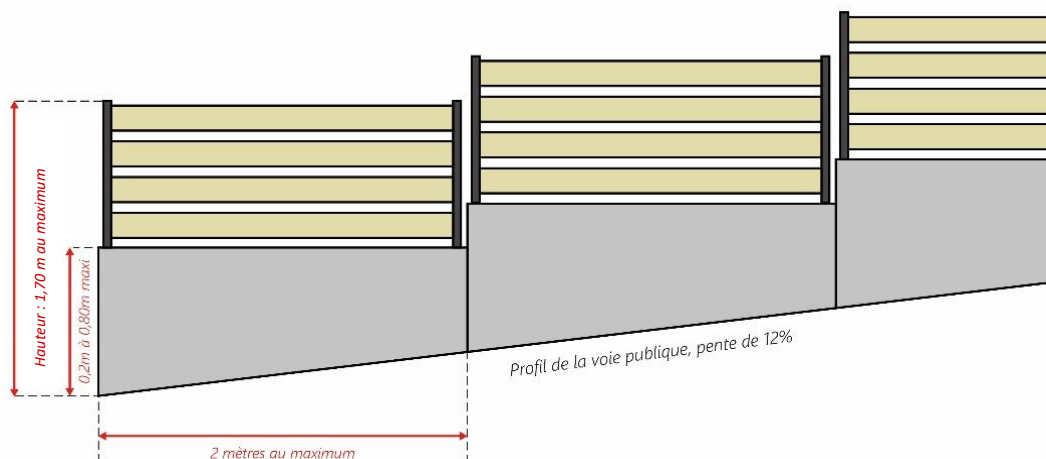
- Soit d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, ou lisse), le tout dans la limite d'1,70 mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit d'un dispositif à claire voie dans la limite d'1,70 mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale.

D'une manière générale, en ce qui concerne les haies végétales, les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

D'une manière générale, les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

#### Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de 1,70 mètre.



### Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit).

Pour toutes les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voiries départementales, un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public devra être observé.

### Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés de façon perméable.

## Article UB 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

### Stationnement automobile

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

Les places de stationnement doivent être de préférence intégrées au bâtiment. Toutefois, lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales et/ ou de végétaliser.

Au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être intégré.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé 2 places de stationnement. En cas de construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat, il est attendu 1 place par logement.  
Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'une place « visiteur » par tranche achevée de trois logements.
- **Pour les constructions à usage de bureaux, artisanat et commerces de détail, services et activités**, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les restaurants et les hôtels**, il est exigé :
  - 1 place par unité d'hébergement

- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- **Pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics,** le stationnement des véhicules doit correspondre à l'occupation et l'usage des lieux.

Des dispositions différentes à la règle peuvent également être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Reconstruction après sinistre ;
- La présence de place de stationnement public dans un rayon de 200 mètres pour les sous-destinations artisanat et commerces de détail, bureaux, services, hôtels et restauration.

### **Stationnement des cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération. Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

L'espace de stationnement doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La dimension minimale d'un emplacement cycle est de 1,5 m<sup>2</sup>. Cette surface intègre les espaces de circulation nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de stationnement des cycles.

- **Pour les constructions d'ensemble d'habitation,** il est exigé :
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

### SECTION III

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article UB 8. Desserte par les voies publiques ou privées

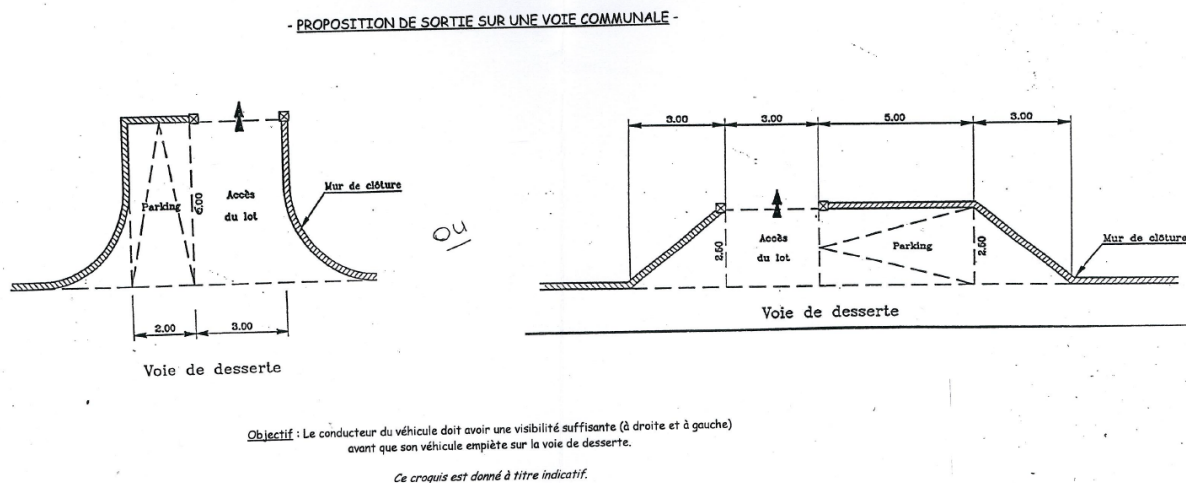
#### Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Les types de trafic généré par l'opération,
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Ainsi, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc) devront respecter un recul par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.



#### Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Pour la construction de 1 à 4 logements, la plateforme de la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Au-delà de 4 logements, la plateforme de la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 6,50 mètres.

### **Cheminements piétons et modes doux**

Pour les opérations consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

## **Article UB 9. Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la commune.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre unifamilial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre unifamilial devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par canalisations souterraines et par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. Dès lors, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière (cela concerne également les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées). Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

### **Récupération des eaux pluviales**

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toiture inaccessible et que leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne :

- les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc) ;
- à l'intérieur des habitations (alimentation des chasses d'eau et lavage des sols) ;
- à titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie, assurent notamment une désinfection.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit.

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements à construire ou à rénover doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction, installations, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur), en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Caractère de la zone

La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune :

- Berg,
- Les Fourneaux,
- La Vilette,
- Le Crouzet,
- Le Pin,
- Les Côts,
- Maisonnnette.

Conformément aux orientations du SCoT de la Jeune Loire, les hameaux classés en UH correspondent aux hameaux structurants du territoire communal, c'est-à-dire aux hameaux les mieux équipés et les mieux desservis. Ces hameaux ont notamment vocation à se renforcer par confortement des dents creuses et divisions parcelles.

*La zone UH n'est pas concernée par la présence de zones humides et restrictions associées.*

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### ***Article UH 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'artisanat et le commerce de détail
- Le commerce de gros
- Les activités de services,
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les bureaux et locaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

**Dans une bande de largeur fixe de 4 m, comptée à partir du sommet de la berge naturelle de chaque cours d'eau identifié au règlement graphique du PLU, toute construction et tout aménagement sont interdits.** Seuls sont autorisés : les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, les ouvrages de franchissements et les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installation existantes ainsi que les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 2 m le long du cours d'eau.

#### ***Article UH 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité (nuisances sonores, olfactives, visuelles).

Les industries sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles) pour l'habitat et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Article UH 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

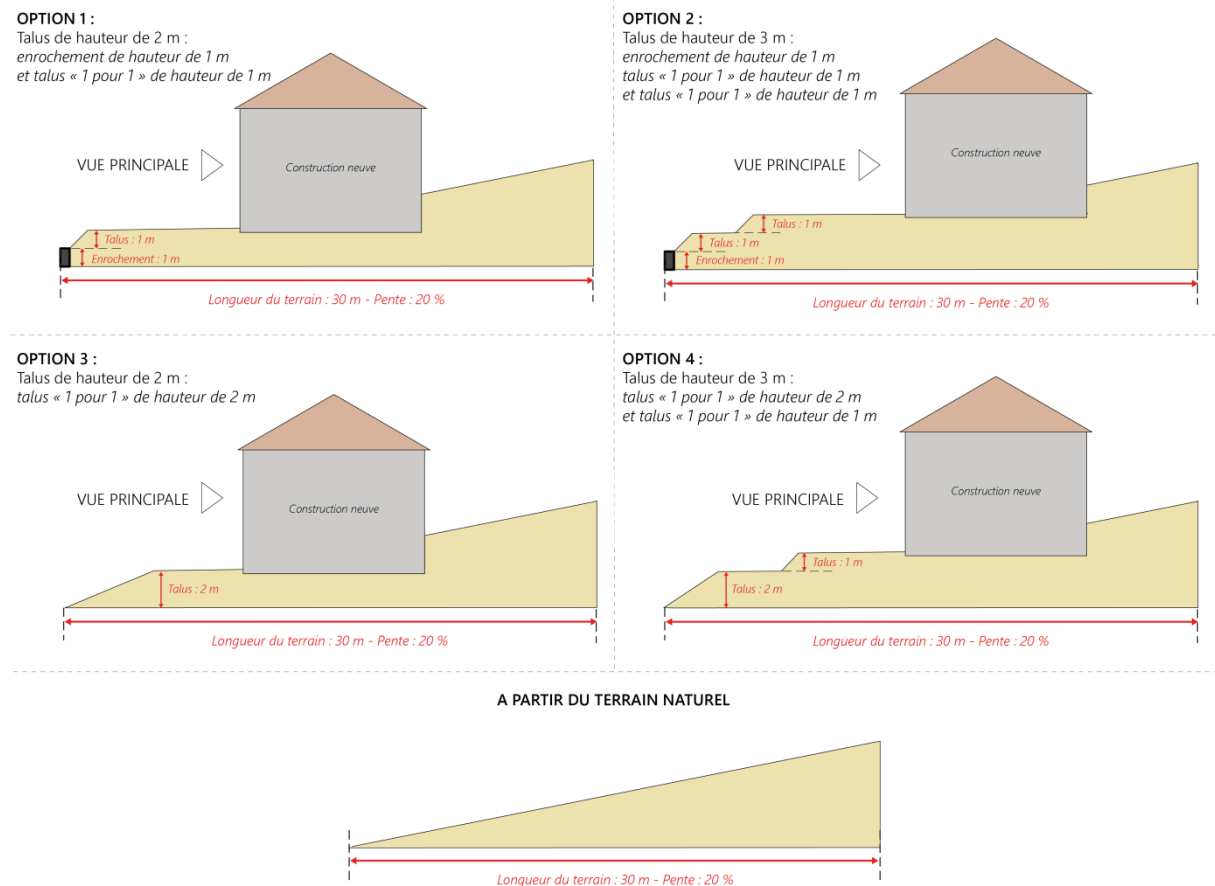
#### Article UH 4. Volumétrie et implantation des constructions

##### Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel et en s'intégrant le mieux possible en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie) et devront respecter au mieux le terrain naturel. Sur terrain plat, les buttes de terre sont interdites. D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel.

Ainsi, la hauteur des déblais/remblais ne devra pas excéder 2 mètres et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.



##### Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

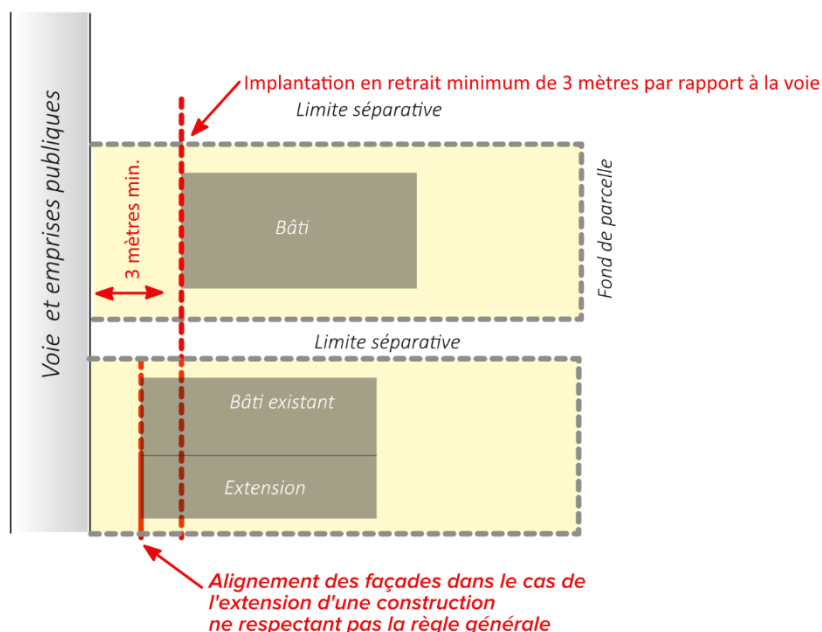
### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment hors éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

Les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

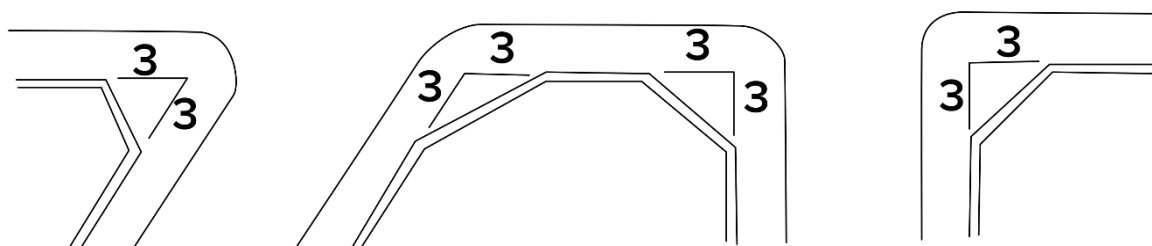
Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 3 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 3 mètres.



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

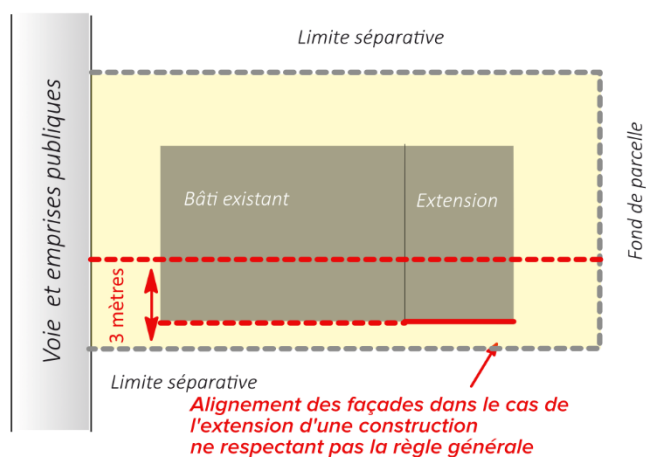
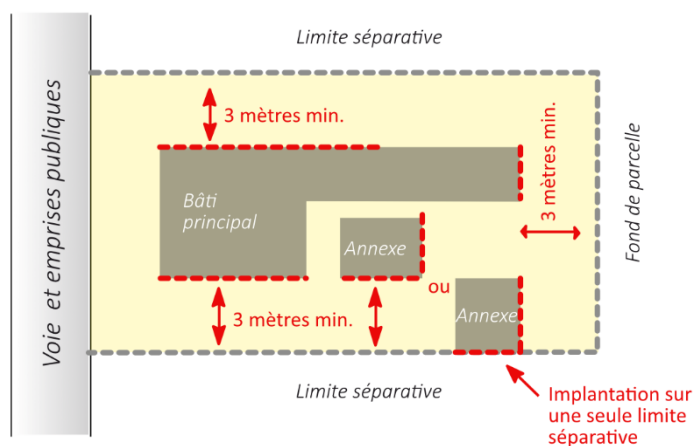
Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

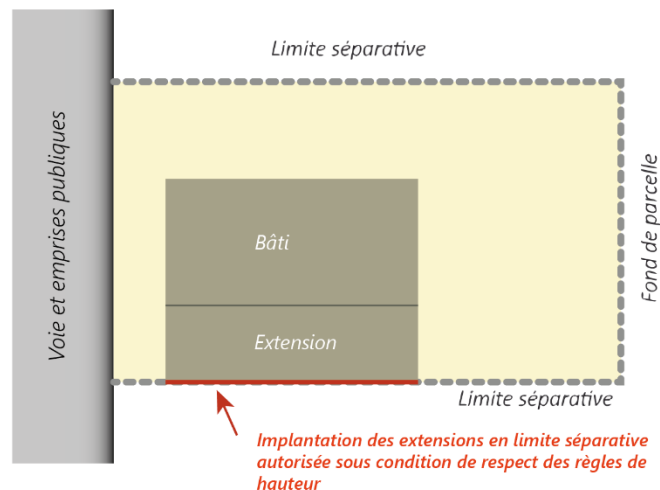
Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (hors piscines) doivent être édifiées :

- soit sur au moins l'une des limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.





Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- Les extensions peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter les règles de hauteur édictées dans le paragraphe suivant « Hauteur des constructions ».
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

### Hauteur des constructions

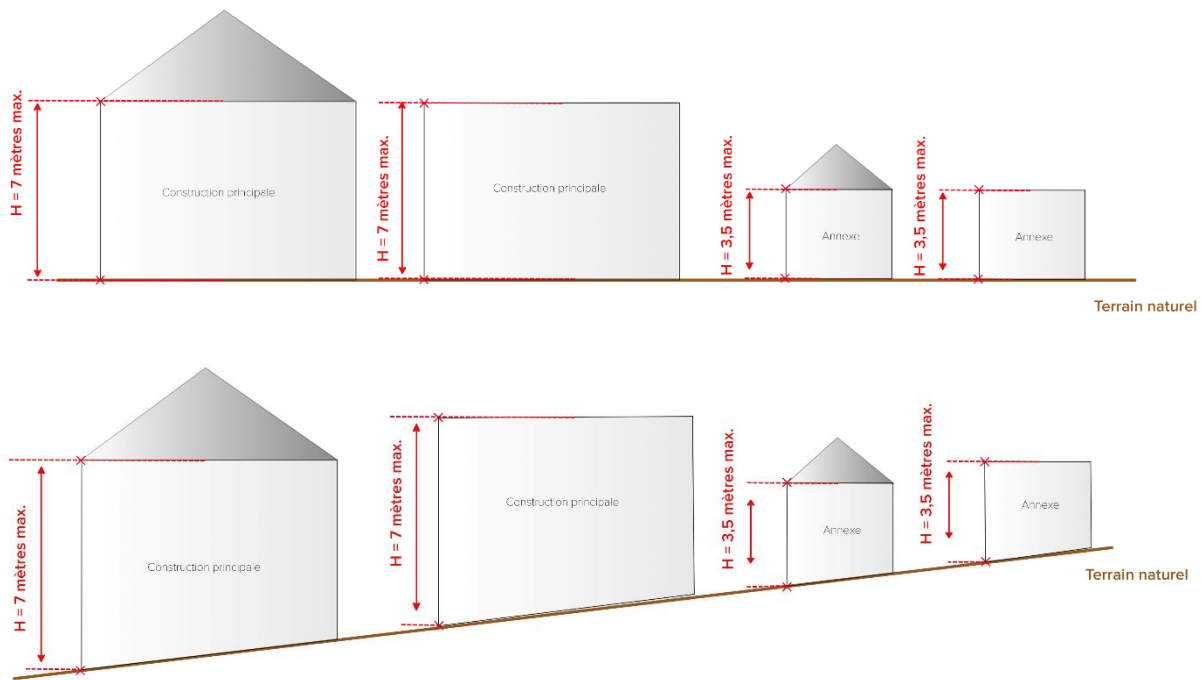
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

~~La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.~~

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des extensions implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture. Toutefois, lorsque l'extension s'adosse à une construction existante implantée sur la parcelle limitrophe, sa hauteur peut être portée à celle de la construction voisine, sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.



Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain support.

## Article UH 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

### Aspect extérieur des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

#### Façades

*Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.*

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.

La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques... est interdit sur l'ensemble des façades.

Les matériaux réfléchissants, les enduits de couleurs vives, blanc et à gros relief sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc) le parement extérieur doit être constitué de préférence d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main. Les enduits à la chaux aérienne de teinte claire sont recommandés. Les enduits « ciment » sont interdits. L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes dans les tons clairs. Les teintes sombres et/ou foncées sont prohibées **pour les façades principales. Les annexes et extensions peuvent utiliser des teintes sombres et/ou foncées.**

Les saillies (balcons, dépassés de toiture...) des façades donnant sur les voies publiques, doivent être bâties à une hauteur minimale de 3 mètres lorsque au-dessus d'un trottoir, et de 4,60 mètres lorsque directement au-dessus des voies.

Dans la mesure du possible, les aérothermes sur façades ne doivent pas être visibles depuis l'axe principal qui dessert la construction.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, la couleur des façades doit être en harmonie avec la couleur de la façade principale.

**La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.**

### **Toitures et couvertures**

*Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.*

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Les toitures des constructions doivent être :

- Soit plates, y compris terrasses.
- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.

Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.

**Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.**

Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.

Les matériaux de couvertures doivent s'apparenter aux tuiles en terre cuite de teinte rouge. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

### **Ouvertures**

Pour l'ensemble des constructions, annexes et extensions comprises, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (jacobine et chiens assis). Les lucarnes à fronton et frontons sont autorisés.



Les ouvertures en toiture autorisée doivent être intégrées de façon harmonieuse. Leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

En ce qui concerne la couleur des menuiseries, les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Dans ce cas, les toitures doivent adopter une orientation favorable (de sud-est à sud-ouest). Il est à noter que les pentes des toitures comprises entre 30° et 60° ne permettent pas d'implanter des panneaux solaires avec un niveau de performance optimal.

### **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

Les systèmes de climatisation, de ventilation et de chauffage doivent être regroupés dans des édicules de faible volume. L'installation des systèmes de climatisation et de ventilation dont la saillie est supérieure à 15 cm est proscrite sur les façades visibles depuis l'espace public.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public. Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

### **Prise en compte du risque radon dans les constructions**

La commune de Dunière est concernée par le risque radon (Potential de catégorie 3). Pour plus d'information, consulter la notice radon annexé au présent PLU.

Afin de limiter les risques engendrés par la présence du radon, les constructions nouvelles dans les secteurs soumis à ce risque doivent intégrer des dispositifs assurant le renouvellement de l'air intérieur. Les constructions nouvelles doivent également assurer l'étanchéité entre le sol et le bâtiment.

## Article UH 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Clôtures

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Les clôtures doivent être constituées :

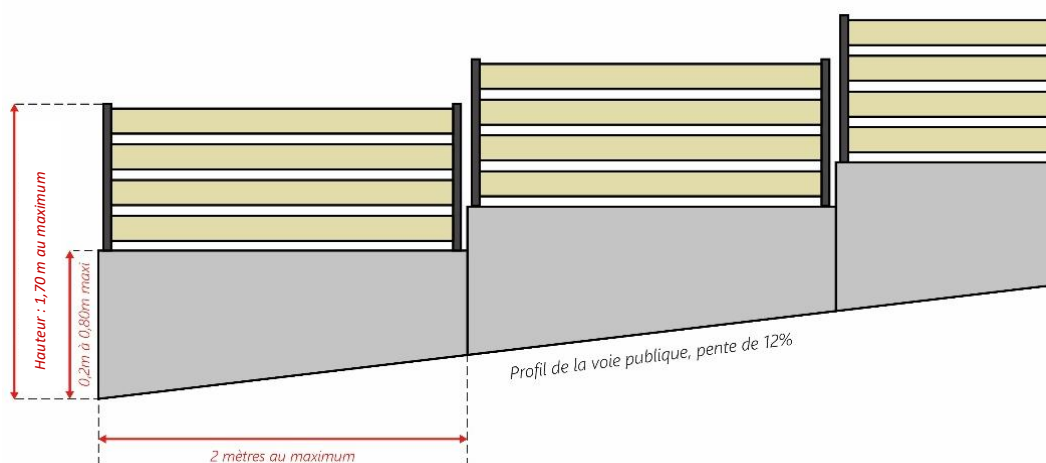
- Soit d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, ou lisse), le tout dans la limite d'**1,70** mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit d'un dispositif à claire voie dans la limite d'**1,70** mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale.

D'une manière générale, en ce qui concerne les haies végétales, les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

D'une manière générale, les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de **1,70** mètre.



### Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit).

Pour toutes les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voiries départementales, un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public devra être observé.

### Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Au moins 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés de façon perméable.

## **Article UH 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues**

### **Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement doivent être de préférence intégrées au bâtiment. Toutefois, lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales et/ ou de végétaliser.

Au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être intégré.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé 2 places de stationnement par logement. En cas de construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat, il est attendu 1 place par logement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'une place « visiteur » par tranche achevée de trois logements.

Des dispositions différentes à la règle peuvent également être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Reconstruction après sinistre ;

### **Stationnement des cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération. Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

L'espace de stationnement doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La dimension minimale d'un emplacement cycle est de 1,5 m<sup>2</sup>. Cette surface intègre les espaces de circulation nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de stationnement des cycles.

- **Pour les constructions d'ensemble d'habitation**, il est exigé :
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales.
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

## SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article UH 8. Desserte par les voies publiques ou privées

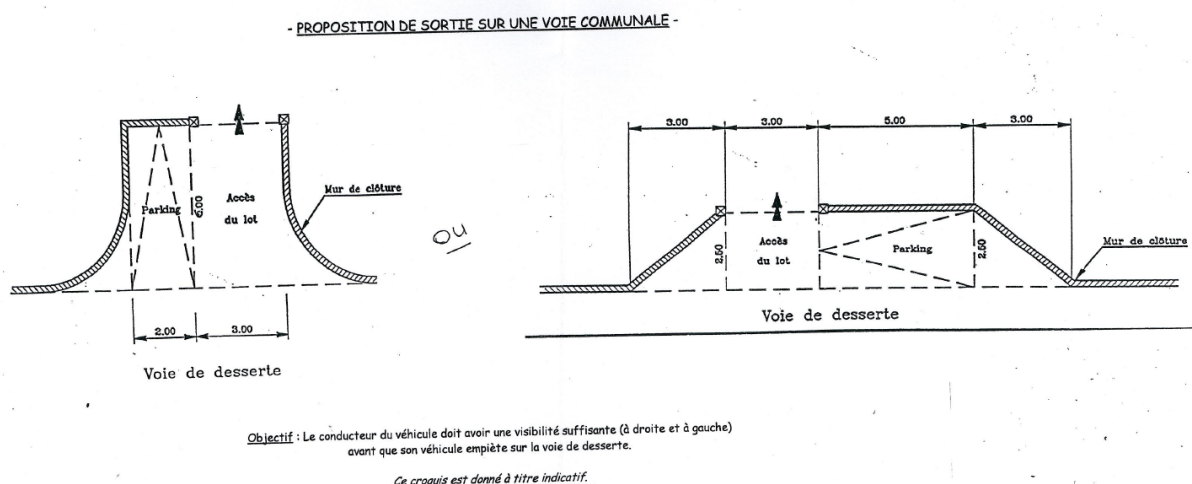
#### Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Les types de trafic généré par l'opération,
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Ainsi, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc) devront respecter un recul par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.



#### Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Pour la construction de 1 à 4 logements, la plateforme de la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Au-delà de 4 logements, la plateforme de la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 6,50 mètres.

### **Cheminements piétons et modes doux**

Pour les opérations consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

## **Article UH 9. Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la commune.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre unifamilial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre unifamilial devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par canalisations souterraines et par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. Dès lors, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière (cela concerne également les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées). Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

### **Récupération des eaux pluviales**

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toiture inaccessible et que leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc) ;
- A l'intérieur des habitations (alimentation des chasses d'eau et lavage des sols) ;
- A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie, assurent notamment une désinfection.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit.

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements à construire ou à rénover doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction, installations, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur), en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### **Caractère de la zone**

La zone UI correspond aux zones et secteurs d'activités économiques et industrielles de la commune.

*La zone UI n'est pas concernée par la présence de zones humides et restrictions associées.*

*La zone UI est concernée par la présence de ripisylve et restrictions associées (cf. règlement graphique).*

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### **Article UI 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles
- L'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les activités de services
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- ~~Les bureaux et~~ locaux accueillants du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- ~~Les bureaux~~
- Les centres de congrès et d'exposition

**Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme ripisylves**, les aménagements des cours d'eau et leurs abords doivent veiller à maintenir les continuités biologiques (entretenir les boisements, permettre la libre circulation de la faune, protéger le lit mineur des cours d'eau). Sont interdits : les constructions de toute nature, les exhaussements et affouillements de sol, les dépôts divers, les plantations d'espèces exotiques, l'imperméabilisation du sol. Peuvent cependant être autorisés :

- Les travaux de restauration, de réhabilitation, d'entretien et de préservation des ripisylves, visant notamment à préserver les continuités écologiques
- Les travaux de restauration et de réhabilitation du cours d'eau, visant notamment à préserver son fonctionnement hydro-morphologique.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**Dans une bande de largeur fixe de 4 m, comptée à partir du sommet de la berge naturelle de chaque cours d'eau identifié au règlement graphique du PLU, toute construction et tout aménagement sont interdits.** Seuls sont autorisés : les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, les ouvrages de franchissements et les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installation existantes ainsi que les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 2 m le long du cours d'eau.

#### **Article UI 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les logements sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'être contigus au bâtiment existants, d'être nécessaires à l'activité présente et destinés au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

**Les bureaux sont autorisés à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.**



***Article UI 3. Mixité fonctionnelle et sociale***

Non réglementé.

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### Article UI 4. Volumétrie et implantation des constructions

##### Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel et en s'intégrant le mieux possible en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel. Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie) et devront respecter au mieux le terrain naturel. Les paliers successifs sont autorisés.

Sur terrain plat, les buttes de terre sont interdites.

##### Volumétrie des constructions

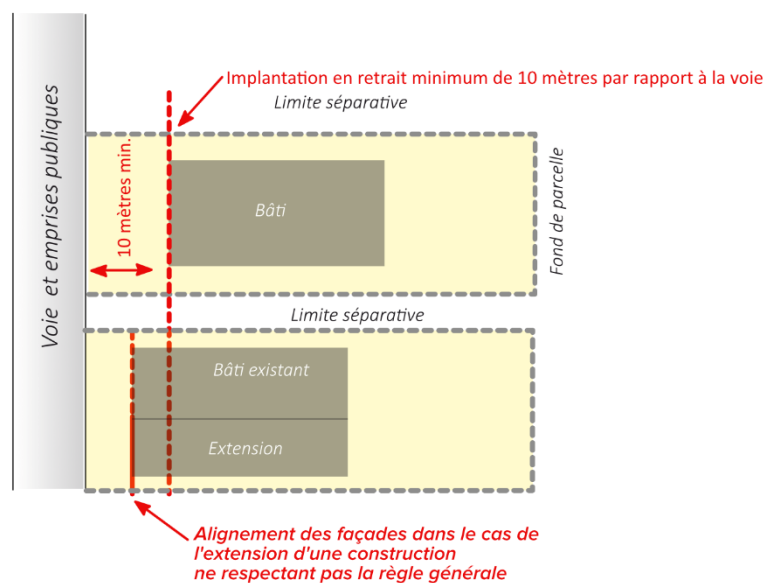
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment, hors les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

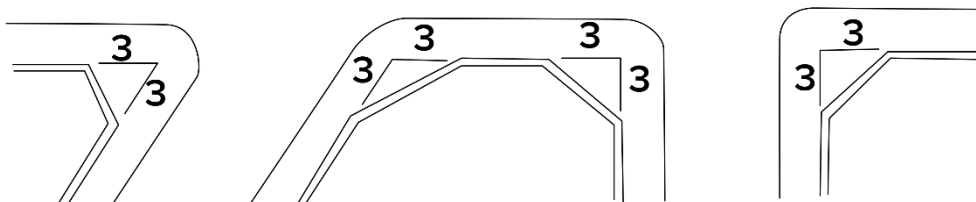
Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 3 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 3 mètres.

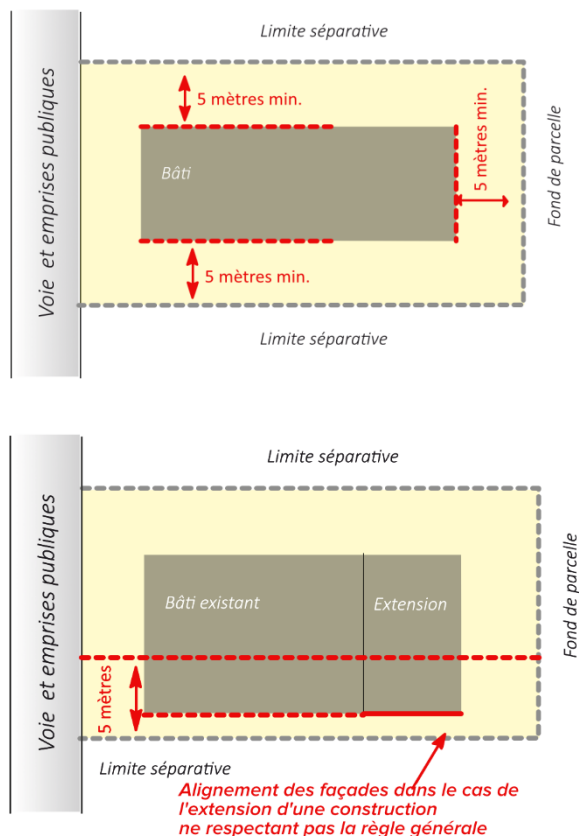


### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.



Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

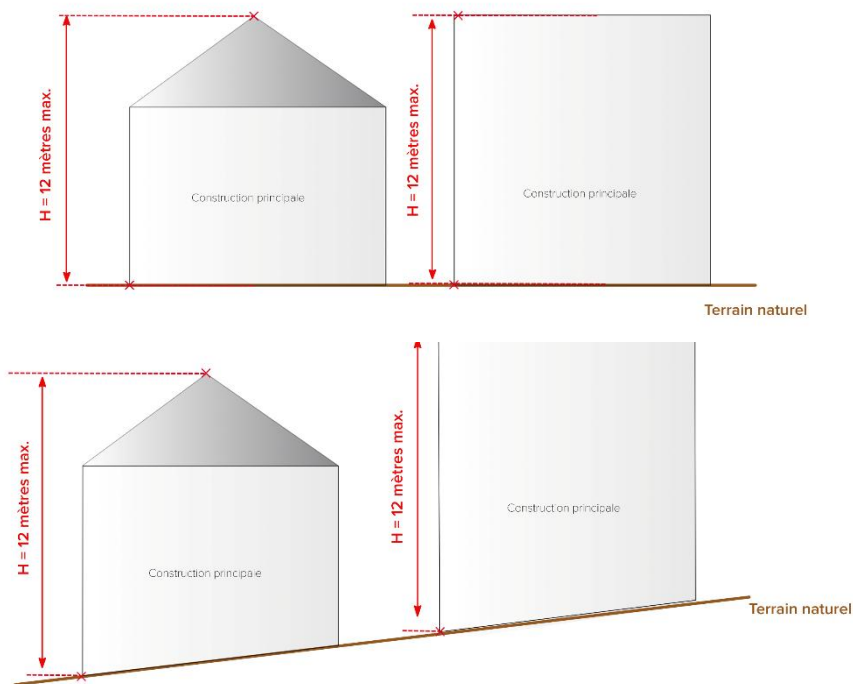
L'implantation est laissée libre.

Toutefois, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au sommet de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au sommet de la construction.



Des hauteurs différentes pourront être admises :

- Pour les locaux techniques et industriels de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements ;
- Pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

## **Article UI 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Façades**

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur l'ensemble des façades.

Les matériaux composant les façades doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. La texture des matériaux de façade doit rester mate.

L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes afin d'obtenir une certaine sobriété.

**La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.**

#### **Toitures et couvertures**

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

**Les toitures des constructions doivent être :**

- **Soit plates, y compris terrasses.**
- **Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.**

**Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.**

**Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.**

Les matériaux composant les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, l'emploi de tons vifs et le blanc pur sont proscrits. La texture des matériaux de toiture doit rester mate.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.

#### **Enseignes**

L'ensemble des enseignes doit être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toute enseigne sur poteaux est interdite. Les enseignes doivent être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, les toitures doivent adopter une orientation favorable (de sud-est à sud-ouest).

### **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

### **Prise en compte du risque radon dans les constructions**

La commune de Dunière est concernée par le risque radon (Potentiel de catégorie 3). Pour plus d'information, consulter la notice radon annexé au présent PLU.

Afin de limiter les risques engendrés par la présence du radon, les constructions nouvelles dans les secteurs soumis à ce risque doivent intégrer des dispositifs assurant le renouvellement de l'air intérieur. Les constructions nouvelles doivent également assurer l'étanchéité entre le sol et le bâtiment.

## **Article UI 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, dans la limite de 2 mètres.

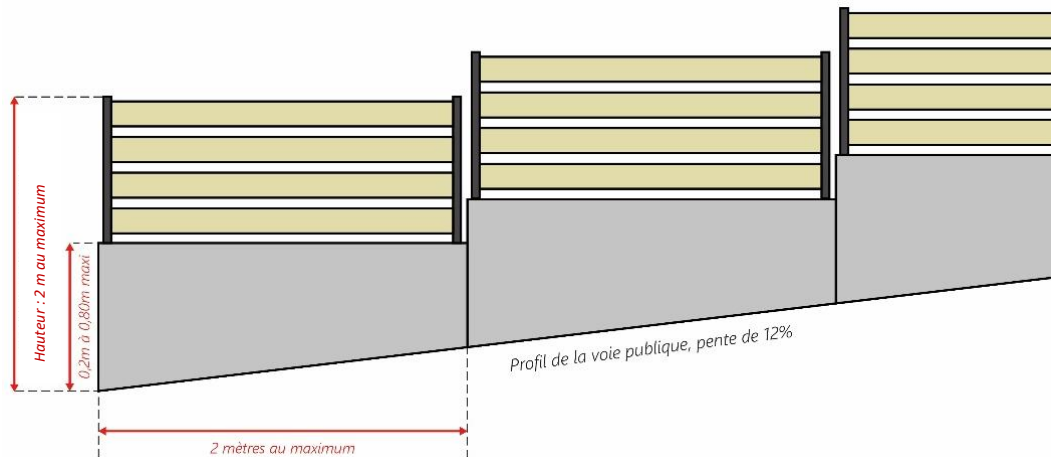
- soit d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, le tout dans la limite de 2 mètres.

Il est également conseiller de doubler la clôture minérale par une clôture végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit) : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de **2 mètres**.



#### Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement.

Pour toutes les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voiries départementales, un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public devra être observé.

### Article UI 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

#### Stationnement automobile

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

Les places de stationnement doivent être de préférence intégrées au bâtiment. Toutefois, lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales et/ ou de végétaliser.

Au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être intégré.

Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de services, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

### **Stationnement des cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération.

Pour toutes les constructions, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des vélos en proportion adaptée à l'occupation et à l'usage des lieux.



## SECTION III

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### *Article UI 8. Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Les types de trafic généré par l'opération,
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

##### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

#### *Article UI 9. Desserte par les réseaux*

##### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la commune.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre unifamilial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre unifamilial devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par canalisations souterraines et par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. Dès lors, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière (cela concerne également les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées). Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements à construire ou à rénover doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction, installations, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur), en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE correspond aux principaux équipements sportifs communaux et intercommunaux, ainsi qu'aux services techniques de la ville.

Deux secteurs sont classés en zone UE :

- Le secteur des équipements sportifs et de loisirs (Rue du Stade).
- Le secteur des services techniques (Rue des Mouliniers).

*La zone UE n'est pas concernée par la présence de zones humides et restrictions associées.*

*La zone UE est concernée par la présence de ripisylve et restrictions associées (cf. règlement graphique).*

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### **Article UE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations
- Les commerces et activités de services
- Les bureaux et locaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

**Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme ripisylves**, les aménagements des cours d'eau et leurs abords doivent veiller à maintenir les continuités biologiques (entretenir les boisements, permettre la libre circulation de la faune, protéger le lit mineur des cours d'eau). Sont interdits : les constructions de toute nature, les exhaussements et affouillements de sol, les dépôts divers, les plantations d'espèces exotiques, l'imperméabilisation du sol.

Peuvent cependant être autorisés :

- Les travaux de restauration, de réhabilitation, d'entretien et de préservation des ripisylves, visant notamment à préserver les continuités écologiques
- Les travaux de restauration et de réhabilitation du cours d'eau, visant notamment à préserver son fonctionnement hydro-morphologique.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**Dans une bande de largeur fixe de 4 m, comptée à partir du sommet de la berge naturelle de chaque cours d'eau identifié au règlement graphique du PLU, toute construction et tout aménagement sont interdits.** Seuls sont autorisés : les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, les ouvrages de franchissements et les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installation existantes ainsi que les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 2 m le long du cours d'eau.

#### **Article UE 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité (nuisances sonores, olfactives, visuelles).

#### **Article UE 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### Article UE 4. Volumétrie et implantation des constructions

##### Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel et en s'intégrant le mieux possible en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel. Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie) et devront respecter au mieux le terrain naturel. Les paliers successifs sont autorisés.

##### Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

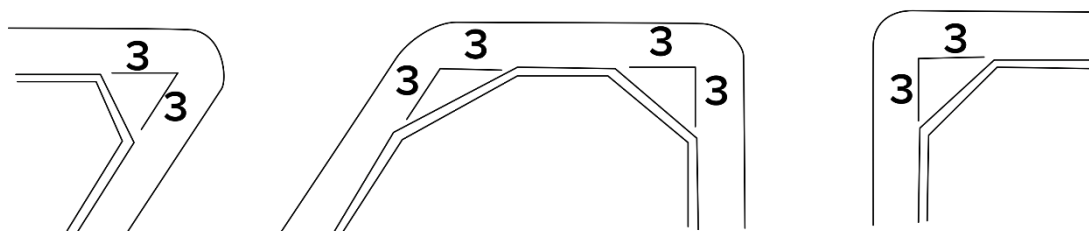
##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment hors les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

L'implantation des constructions est laissée libre.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 3 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 3 mètres.



##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

L'implantation des constructions est laissée libre, **sous réserve de garantir l'accès au bâtiment par les services de sécurité et de secours conformément aux article R111-2 et R111-5 du Code de l'urbanisme.**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation est laissée libre.

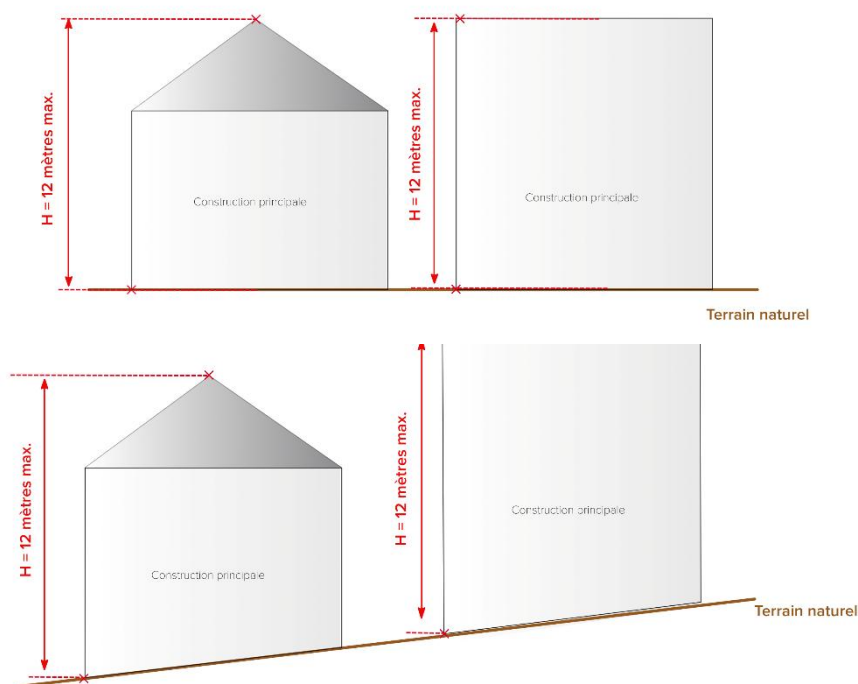
Toutefois, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagée un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au sommet de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au sommet de la construction.



Des hauteurs différentes pourront être admises :

- Pour les locaux techniques et industriels de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements ;
- Pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

### **Article UE 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

## **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### ***Façades***

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur l'ensemble des façades.

Les matériaux composant les façades doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. La texture des matériaux de façade doit rester mate.

L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes afin d'obtenir une certaine sobriété.

**La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.**

### ***Toitures et couvertures***

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

**Les toitures des constructions doivent être :**

- Soit plates, y compris terrasses.
- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.

**Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.**

**Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.**

Les matériaux composant les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, l'emploi de tons vifs et le blanc pur sont proscrits.

La texture des matériaux de toiture doit rester mate. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.

## **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, les toitures doivent adopter une orientation favorable (de sud-est à sud-ouest). Il est à noter que les pentes des toitures comprises entre 30° et 60° ne permettent pas d'implanter des panneaux solaires avec un niveau de performance optimal.

### **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

### **Prise en compte du risque radon dans les constructions**

La commune de Dunière est concernée par le risque radon (Potential de catégorie 3). Pour plus d'information, consulter la notice radon annexé au présent PLU.

Afin de limiter les risques engendrés par la présence du radon, les constructions nouvelles dans les secteurs soumis à ce risque doivent intégrer des dispositifs assurant le renouvellement de l'air intérieur. Les constructions nouvelles doivent également assurer l'étanchéité entre le sol et le bâtiment.

## **Article UE 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, dans la limite de 2 mètres.
- Soit d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, le tout dans la limite de 2 mètres.

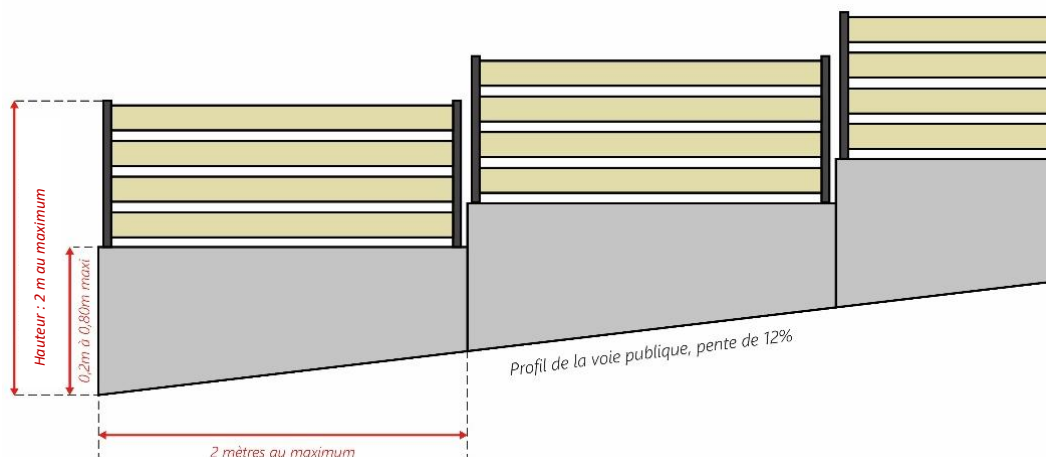
Il est également conseiller de doubler la clôture minérale par une clôture végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit) : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :



Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de **2 mètres**.



### Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement.

Pour toutes les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voiries départementales, un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public devra être observé.

### Article UE 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

#### Stationnement automobile

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

Les places de stationnement doivent être de préférence intégrées au bâtiment. Toutefois, lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales et/ ou de végétaliser.

Au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être intégré.

Pour toutes les constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être adapté à l'occupation et à l'usage des lieux.

#### Stationnement des cycles

Pour toutes les constructions, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des vélos en proportion adaptée à l'occupation et à l'usage des lieux.

### SECTION III

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

### *Article UE 8. Desserte par les voies publiques ou privées*

#### **Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Les types de trafic généré par l'opération,
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

#### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

### *Article UE 9. Desserte par les réseaux*

#### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la commune.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre unifamilial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre unifamilial devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée,

par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par canalisations souterraines et par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. Dès lors, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière (cela concerne également les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées). Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés est interdite.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

#### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements à construire ou à rénover doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction, installations, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des

fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur), en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## LES ZONES A URBANISER

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à des espaces à caractère agricole ou naturel situés en continuité du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation.

Le PLU délimite quatre zones 1AU :

- Le Champ (+/- 1,1 hectare), localisée Route de la Vernelle.
- Le Château (+/- 3,1 hectares), localisée au nord du lotissement « Le Château ».
- Grands Près (+/- 1,4 hectare), localisée au sud du lotissement « l'Olivier ».
- La côte (0,7 hectare), localisée au nord du lotissement de « La Côte ».

*Les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

*Les différentes zones 1AU ne sont pas concernées par la présence de zones humides et restrictions associées.*

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### ***Article 1AU 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de services
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

**Dans une bande de largeur fixe de 4 m, comptée à partir du sommet de la berge naturelle de chaque cours d'eau identifié au règlement graphique du PLU, toute construction et tout aménagement sont interdits.** Seuls sont autorisés : les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, les ouvrages de franchissements et les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installation existantes ainsi que les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 2 m le long du cours d'eau.

#### ***Article 1AU 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité (nuisances sonores, olfactives, visuelles).

#### ***Article 1AU 3. Mixité fonctionnelle et sociale***

Non réglementé.

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

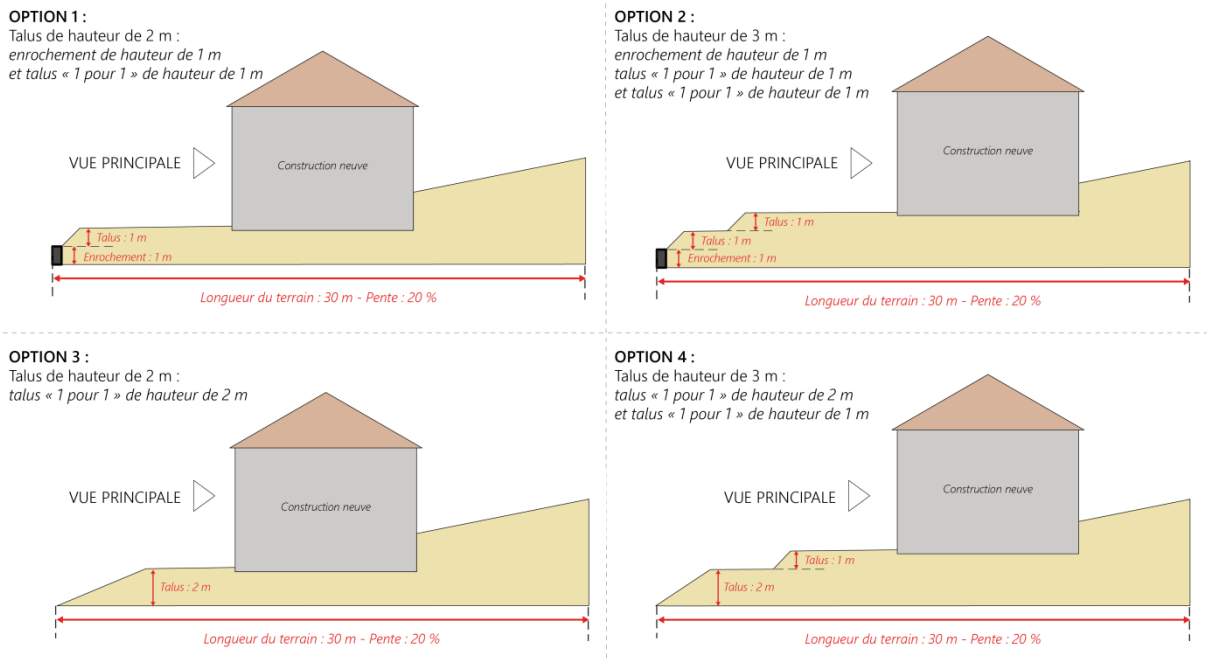
#### Article 1AU 4. Volumétrie et implantation des constructions

##### Adaptation au terrain naturel

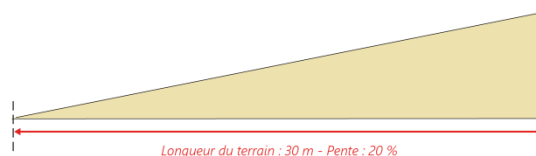
Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel et en s'intégrant le mieux possible en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage. Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie) et devront respecter au mieux le terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre sont interdites.

D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel. Ainsi, la hauteur des déblais/remblais ne devra pas excéder 2 mètres et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.



A PARTIR DU TERRAIN NATUREL



##### Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

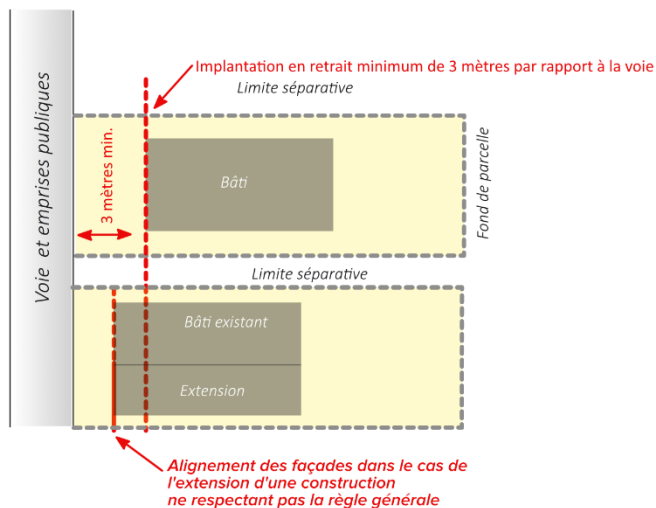
Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.



## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. La règle s'applique en tout point du bâtiment hors éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

Les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

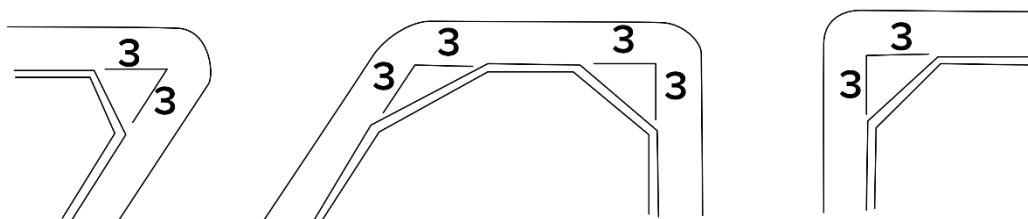


Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 3 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 3 mètres.



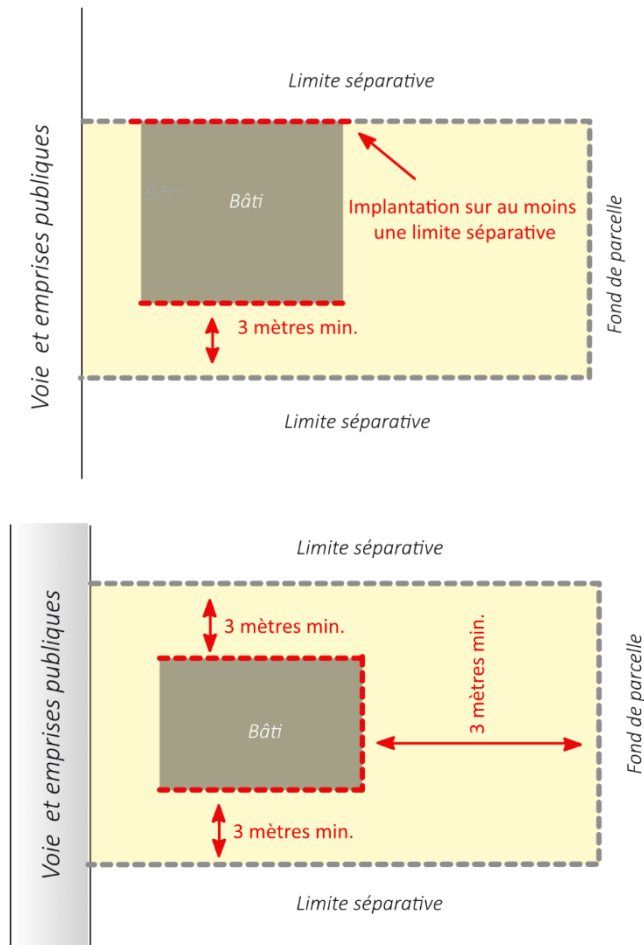
## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées :

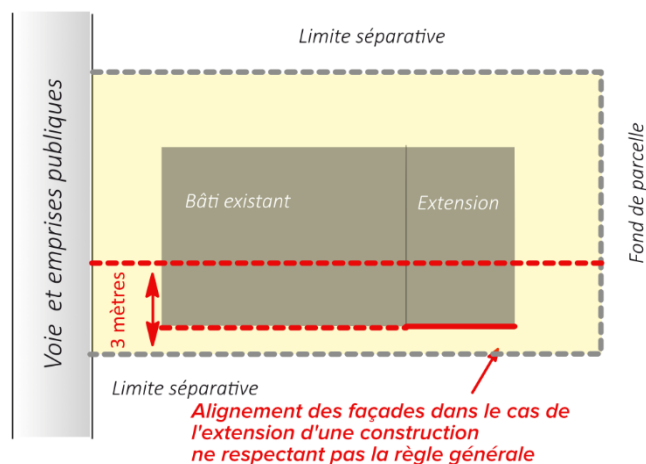
- Soit sur au moins une des limites séparatives,
- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

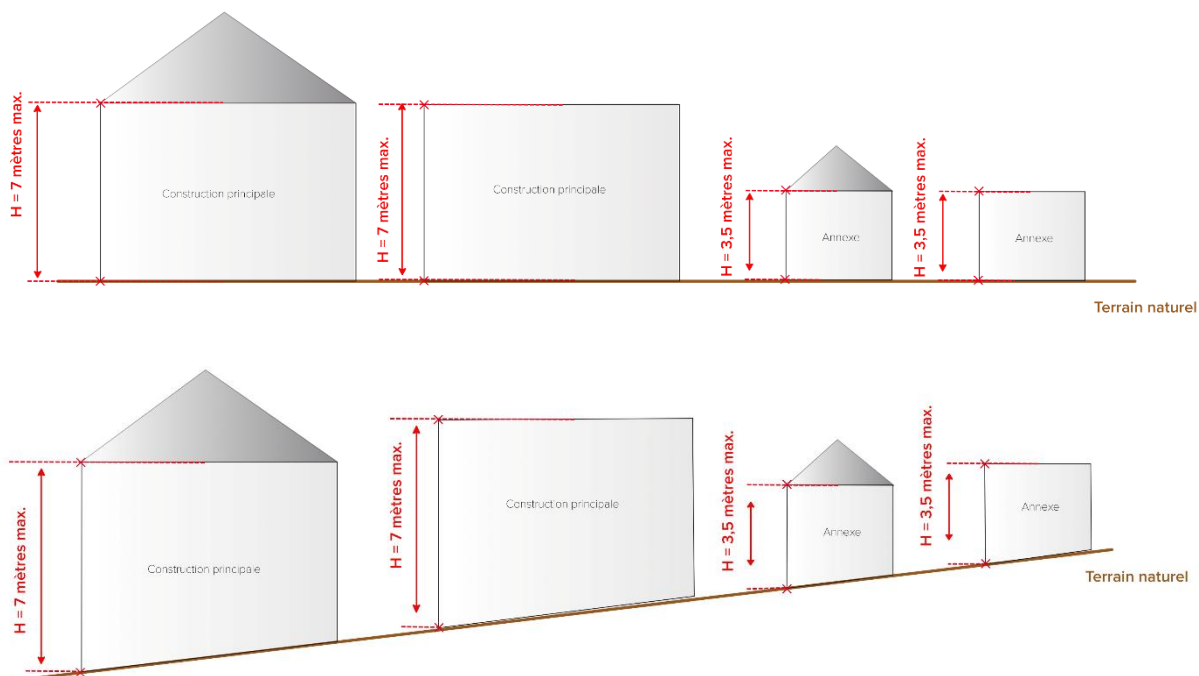
### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'à l'égout.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.



Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

## **Article 1AU 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

#### **Façades**

*Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.*

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.

La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques... est interdit sur l'ensemble des façades.

Les matériaux réfléchissants, les enduits de couleurs vives, blanc et à gros relief sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc) le parement extérieur doit être constitué de préférence d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main. Les enduits à la chaux aérienne de teinte claire sont recommandés. Les enduits « ciment » sont interdits. L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes dans les tons clairs. Les teintes sombres et/ou foncées sont prohibées **pour les façades principales. Les annexes et extensions peuvent utiliser des teintes sombres et/ou foncées.**

Les saillies (balcons, dépassés de toiture...) des façades donnant sur les voies publiques, doivent être bâties à une hauteur minimale de 3 mètres lorsque au-dessus d'un trottoir, et de 4,60 mètres lorsque directement au-dessus des voies.

Dans la mesure du possible, les aérothermes sur façades ne doivent pas être visibles depuis l'axe principal qui dessert la construction.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, la couleur des façades doit être en harmonie avec la couleur de la façade principale.

**La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.**

#### **Toitures et couverture**

*Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.*

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Les toitures des constructions doivent être :

- soit plates, y compris terrasses.
- soit de type deux pans minimum dans les sens convexe au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.

Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.

**Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.**

Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.

Les matériaux de couvertures doivent s'apparenter aux tuiles en terre cuite de teinte rouge. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

### **Ouvertures**

Pour l'ensemble des constructions, annexes et extensions comprises, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (jacobine et chiens assis). Les lucarnes à fronton et frontons sont autorisés.

Les ouvertures en toiture autorisée doivent être intégrées de façon harmonieuse. Leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

En ce qui concerne la couleur des menuiseries, les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, les toitures doivent adopter une orientation favorable (de sud-est à sud-ouest).

### **Eléments techniques, antennes, panneaux solaires**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

Les systèmes de climatisation, de ventilation et de chauffage doivent être regroupés dans des édicules de faible volume. L'installation des systèmes de climatisation et de ventilation dont la saillie est supérieure à 15 cm est proscrite sur les façades visibles depuis l'espace public.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public. Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

### **Prise en compte du risque radon dans les constructions**

La commune de Dunière est concernée par le risque radon (Potentiel de catégorie 3). Pour plus d'information, consulter la notice radon annexé au présent PLU. Afin de limiter les risques engendrés par la présence du radon, les constructions nouvelles dans les secteurs soumis à ce risque doivent intégrer des dispositifs assurant le renouvellement de l'air intérieur. Les constructions nouvelles doivent également assurer l'étanchéité entre le sol et le bâtiment.

### **Article 1AU 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

#### En ce qui concerne les clôtures à l'alignement de la voie où donnant sur la rue et les espaces publics :

Elles doivent être constituées d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux ou en pierres apparentes, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage ou lisse), le tout dans la limite d'1,70 mètre.

Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale. Les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

#### En ce qui concerne les clôtures en limites séparatives :

Elles doivent être constituées :

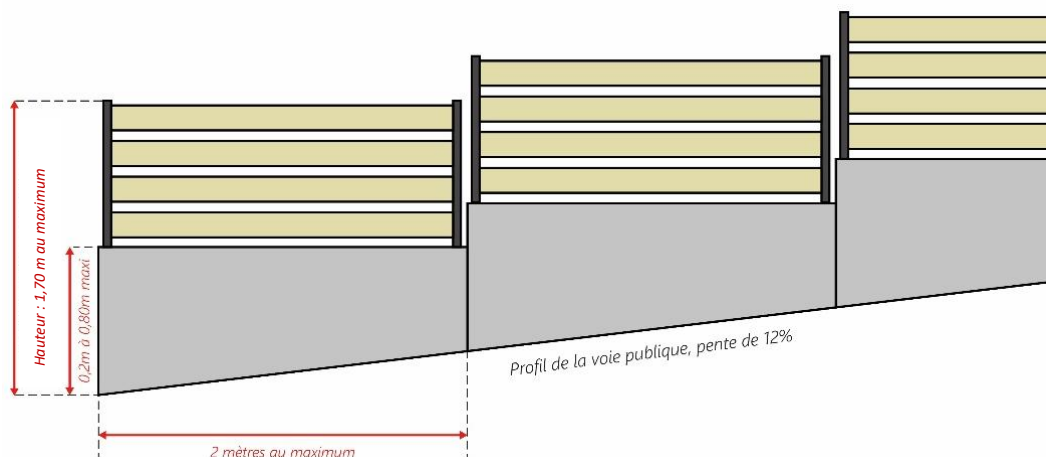
- Soit d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, ou lisse), le tout dans la limite d'1,70 mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit d'un dispositif à claire voie dans la limite d'1,70 mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale.

D'une manière générale, en ce qui concerne les haies végétales, les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

D'une manière générale, les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

#### Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de 1,70 mètre.



### Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit).

Pour toutes les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voiries départementales, un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public devra être observé.

### Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Concernant les secteurs couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Le Champ » et « Le Château » au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés de façon perméable.

Concernant les secteurs couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Grand Près » et « La Côte » au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés de façon perméable.

## Article 1AU 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

### Stationnement automobile

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

Les places de stationnement doivent être de préférence intégrées au bâtiment. Toutefois, lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales et/ ou de végétaliser.

Au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être intégré.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé 2 places de stationnement. En cas de construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat, il est attendu 1 place par logement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'une place « visiteur » par tranche achevée de trois logements.

Des dispositions différentes à la règle peuvent également être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Reconstruction après sinistre ;

### **Stationnement des cycles**

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération. Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.



L'espace de stationnement doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La dimension minimale d'un emplacement cycle est de 1,5 m<sup>2</sup>. Cette surface intègre les espaces de circulation nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de stationnement des cycles.

- **Pour les constructions d'ensemble d'habitation**, il est exigé :
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

### SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### Article 1AU 8. Desserte par les voies publiques ou privées

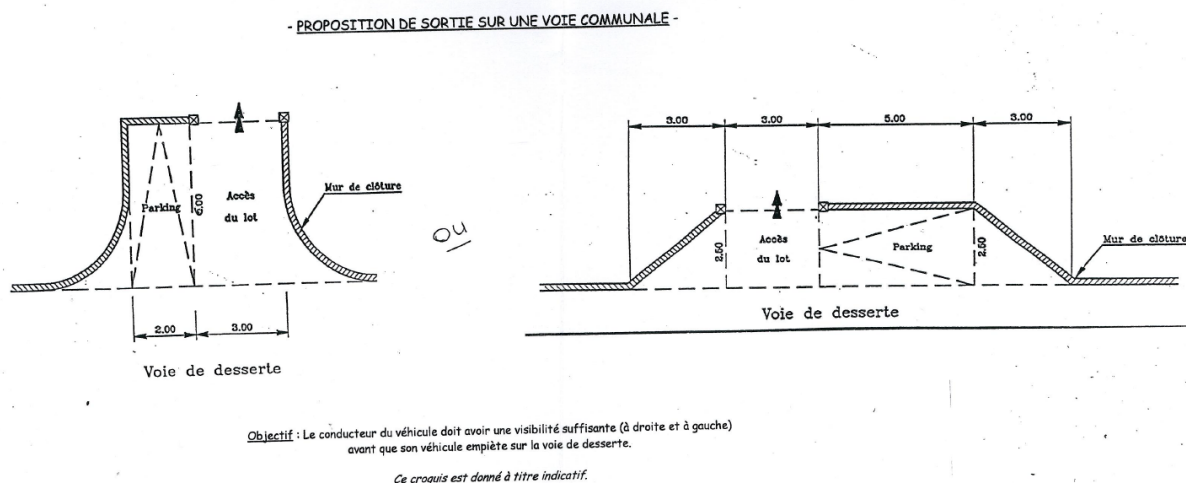
##### Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Ainsi, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc) devront respecter un recul par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.



##### Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Pour la construction de 1 à 4 logements, la plateforme de la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Au-delà de 4 logements, la plateforme de la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 6,50 mètres.

### **Cheminements piétons et modes doux**

Pour les opérations consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

## **Article 1AU 9. Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la commune.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre unifamilial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre unifamilial devra faire l'objet d'une autorisation préfectoral.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par canalisations souterraines et par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. Dès lors, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière (cela concerne également les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées). Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés est interdite.

.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

### **Récupération des eaux pluviales**

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toiture inaccessible et que leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc) ;
- A l'intérieur des habitations (alimentation des chasses d'eau et lavage des sols) ;
- A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie, assurent notamment une désinfection.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit.

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements à construire ou à rénover doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction, installations, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur), en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

### Caractère de la zone

La zone 1AUi correspond à des espaces à caractère agricole situé entre la zone d'activités de Ville et de Faurie, et destiné à être ouvert à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage économique et industriel.

*La zone 1AUi est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

*La zone 1AUi n'est pas concernée par la présence de zones humides et restrictions associées.*

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### ***Article 1AUi 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles
- L'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les activités de services
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les bureaux et locaux accueillants du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les centres de congrès et d'exposition

**Dans une bande de largeur fixe de 4 m, comptée à partir du sommet de la berge naturelle de chaque cours d'eau identifié au règlement graphique du PLU, toute construction et tout aménagement sont interdits.** Seuls sont autorisés : les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, les ouvrages de franchissements et les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installation existantes ainsi que les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 2 m le long du cours d'eau.

#### ***Article 1AUi 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Les logements sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'être contigus au bâtiment existants, d'être nécessaires à l'activité présente et destinés au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

#### ***Article 1AUi 3. Mixité fonctionnelle et sociale***

Non réglementé.

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### Article 1AUi 4. Volumétrie et implantation des constructions

##### Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel et en s'intégrant le mieux possible en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel. Ainsi, la hauteur des déblais/remblais ne doit pas excéder 3 mètres et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie) et devront respecter au mieux le terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre sont interdites.

##### Volumétrie des constructions

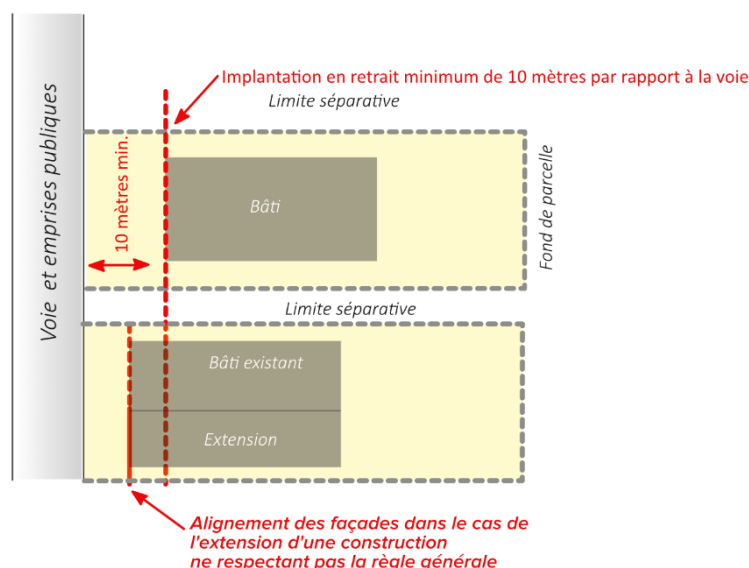
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment, hors les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

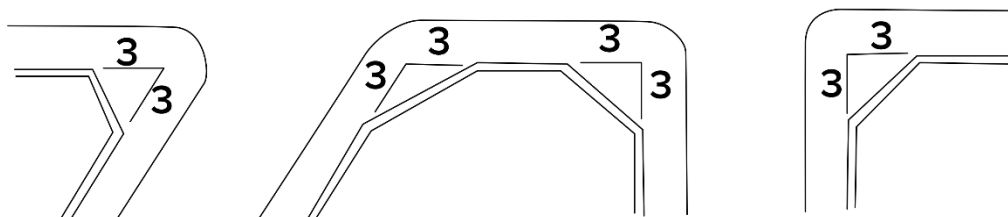
Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 3 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 3 mètres.

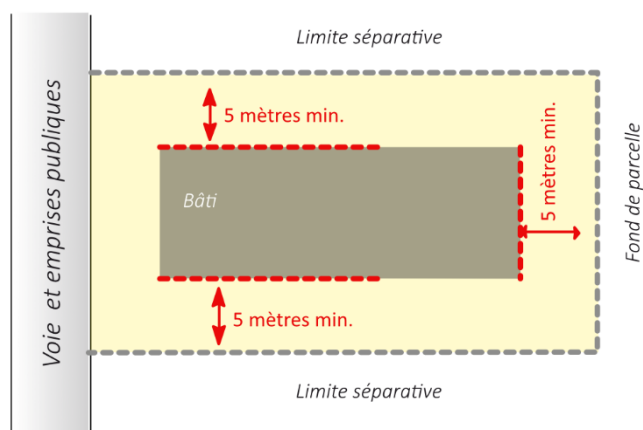


### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

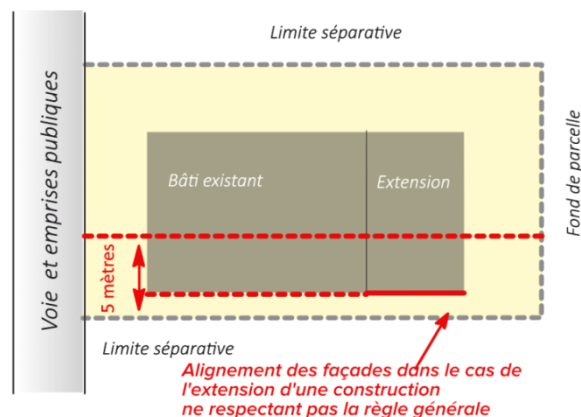
Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.



Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.





### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

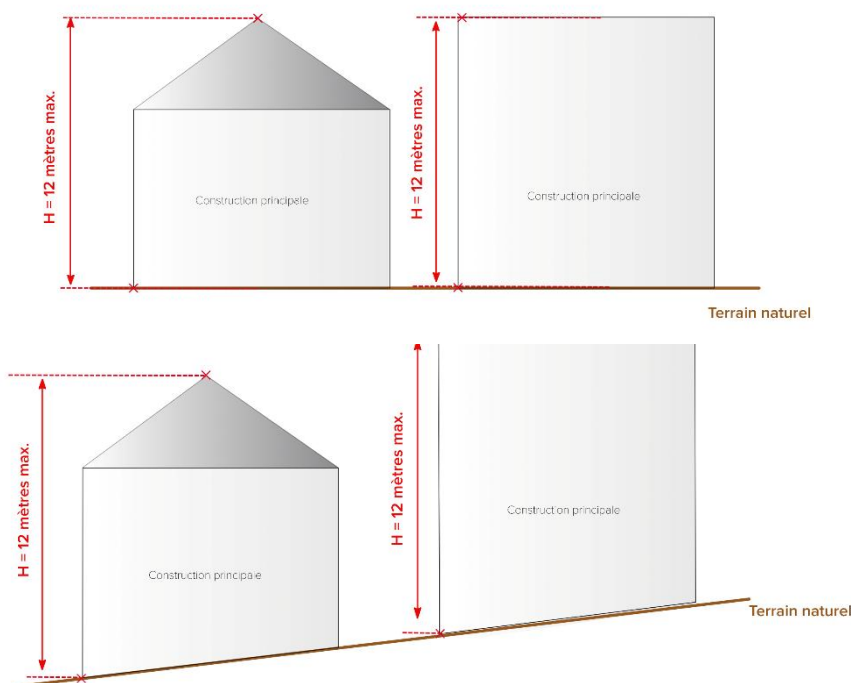
L'implantation est laissée libre.

Toutefois, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au sommet de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au sommet de la construction.



Des hauteurs différentes pourront être admises :

- pour les locaux techniques et industriels de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements ;
- pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

## **Article 1AUi 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Façades**

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur l'ensemble des façades.

Les matériaux composant les façades doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. La texture des matériaux de façade doit rester mate.

L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes afin d'obtenir une certaine sobriété.

**La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.**

#### **Toitures et couvertures**

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

**Les toitures des constructions doivent être :**

- **Soit plates, y compris terrasses.**
- **Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.**

**Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.**

**Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.**

Les matériaux composant les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, l'emploi de tons vifs et le blanc pur sont proscrits. La texture des matériaux de toiture doit rester mate.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit. Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.

### **Enseignes**

L'ensemble des enseignes doit être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toute enseigne sur poteaux est interdite. Les enseignes doivent être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, les toitures doivent adopter une orientation favorable (de sud-est à sud-ouest).

### **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

### **Prise en compte du risque radon dans les constructions**

La commune de Dunière est concernée par le risque radon (Potential de catégorie 3). Pour plus d'information, consulter la notice radon annexé au présent PLU.

Afin de limiter les risques engendrés par la présence du radon, les constructions nouvelles dans les secteurs soumis à ce risque doivent intégrer des dispositifs assurant le renouvellement de l'air intérieur. Les constructions nouvelles doivent également assurer l'étanchéité entre le sol et le bâtiment.

## **Article 1AUi 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Les clôtures doivent être constituées :

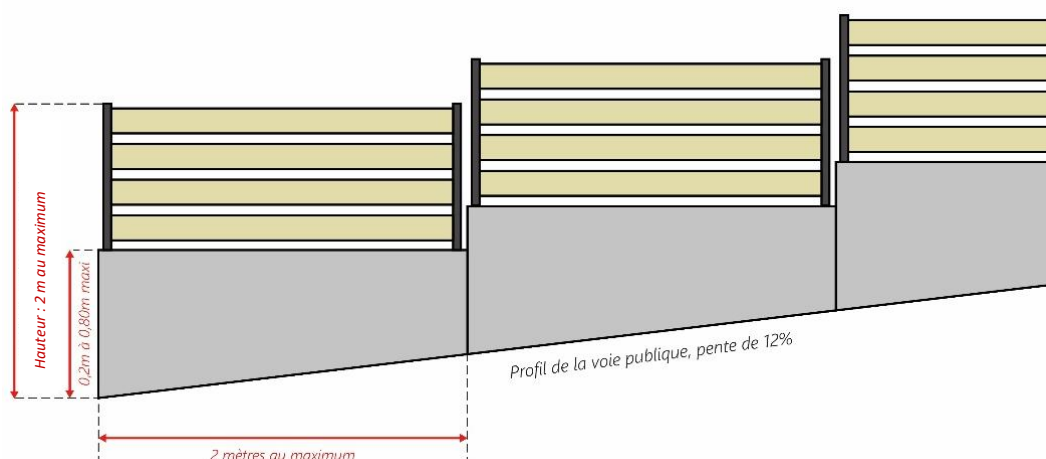
- Soit d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, dans la limite de 2 mètres.
- Soit d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, le tout dans la limite de 2 mètres.

Il est également conseiller de doubler la clôture minérale par une clôture végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit) : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de **2 mètres**.



### **Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement.

Pour toutes les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voiries départementales, un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public devra être observé.

## **Article 1AUi 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues**

### **Stationnement automobile**

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

Les places de stationnement doivent être de préférence intégrées au bâtiment. Toutefois, lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales et/ ou de végétaliser.

Au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être intégré.

Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de services, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

### **Stationnement des cycles**

Pour toutes les constructions, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues en proportion adaptée à l'occupation et à l'usage des lieux.

### SECTION III

#### EQUIPEMENT ET RESEAUX

##### *Article 1AUi 8. Desserte par les voies publiques ou privées*

###### **Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

###### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

##### *Article 1AUi 9. Desserte par les réseaux*

###### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la commune. A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre unifamilial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre unifamilial devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par canalisations souterraines et par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. Dès lors, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière (cela concerne également les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées). Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements à construire ou à rénover doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction, installations, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur), en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

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

### **ZONE A URBANISER STRICTE (NON OUVERTE A L'URBANISATION)**

Lorsque les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone est inscrite en zone 2AU dite « fermée » ou « stricte ».

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme pour intégrer notamment des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Une unique zone 2AU est délimitée dans le PLU. Elle correspond à une réserve foncière qui permettra à la commune d'atteindre ses objectifs de productions de logements si de la rétention foncière était observée sur les autres zones à urbaniser (1AU), sur les secteurs de renouvellement urbain et sur les dents creuses.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU avec démonstration que l'ensemble des autres zones à urbaniser « 1AU » ont bien été mobilisées et qu'il n'existe plus de capacités suffisantes dans les zones urbaines pour accueillir le développement de la commune.

*La zone 2AU n'est pas concernée par la présence de zone humide et pas les restrictions associées.*



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### ***Article 2AU 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Toutes constructions et installations.

#### ***Article 2AU 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Non réglementé

#### ***Article 2AU 3. Mixité fonctionnelle et sociale***

Non réglementé

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### *Article 2AU 4. Volumétrie et implantation des constructions*

Non réglementé

#### *Article 2AU 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère*

Non réglementé

#### *Article 2AU 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Non réglementé

#### *Article 2AU 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues*

Non réglementé

### SECTION III

#### EQUIPEMENT ET RESEAUX

##### *Article 2AU 8. Desserte par les voies publiques ou privées*

Non réglementé

##### *Article 2AU 9. Desserte par les réseaux*

Non réglementé

## LES ZONES AGRICOLES

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de préserver et protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres.

La zone A comprend deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) :

- un STECAL Ad destiné au réaménagement et à l'agrandissement de la déchetterie intercommunale ;
- un STECAL Ae destiné à la création d'un atelier pour un électricien.
- un STECAL Af destiné à la construction d'un entrepôt destiné au stockage de matériel forestier.

*La zone A est concernée par des risques naturels et notamment le risque d'inondation de la Dunière. Il convient de se reporter au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Bassin de la Dunière annexé au Plan Local d'Urbanisme.*

*La zone A est concernée par la présence de zones humides et restrictions associées (cf. règlement graphique).*

*La zone A est concernée par la présence de ripisylve et restrictions associées (cf. règlement graphique).*

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### **Article A 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations forestières, **à l'exception du STECAL Af**
- les commerces et activités de services
- les bureaux et locaux accueillant du public
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

**Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme zones humides**, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les exhaussements et affouillements de sol, les dépôts divers, les plantations, l'imperméabilisation du sol, la création de plans d'eau ainsi que les drainages. Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, et la préservation de leur biodiversité
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

**Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme ripisylves**, les aménagements des cours d'eau et leurs abords doivent veiller à maintenir les continuités biologiques (entretenir les boisements, permettre la libre circulation de la faune, protéger le lit mineur des cours d'eau). Sont interdits : les constructions de toute nature, les exhaussements et affouillements de sol, les dépôts divers, les plantations d'espèces exotiques, l'imperméabilisation du sol. Peuvent cependant être autorisés :

- Les travaux de restauration, de réhabilitation, d'entretien et de préservation des ripisylves, visant notamment à préserver les continuités écologiques
- Les travaux de restauration et de réhabilitation du cours d'eau, visant notamment à préserver son fonctionnement hydro-morphologique.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

**Dans une bande de largeur fixe de 4 m, comptée à partir du sommet de la berge naturelle de chaque cours d'eau identifié au règlement graphique du PLU, toute construction et tout aménagement sont interdits.** Seuls sont autorisés : les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, les ouvrages de franchissements et les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installation existantes ainsi que les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 2 m le long du cours d'eau.

## **Article A 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations**

D'une manière générale, les destinations et sous-destination, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

Pour les **éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

Pour les **éléments du patrimoine paysager et naturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

### Dans la zone A uniquement :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées, dans la limite de deux annexes à partir de la date d'approbation du PLU, et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants. Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole.

### Dans le STECAL Ad uniquement :

Sont uniquement autorisés les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement de la déchetterie, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants.

### Dans le STECAL Ae uniquement :

L'industrie est autorisée à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants.

### Dans le STECAL Af uniquement :

Sont autorisées les exploitations forestières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants.

### **Article A 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## **SECTION II**

### **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article A 4. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel et en s'intégrant le mieux possible en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel. Ainsi, la hauteur des déblais/remblais ne doit pas excéder 3 mètres et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie) et devront respecter au mieux le terrain naturel. Sur terrain plat, les buttes de terre sont interdites.

#### **Volumétrie des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

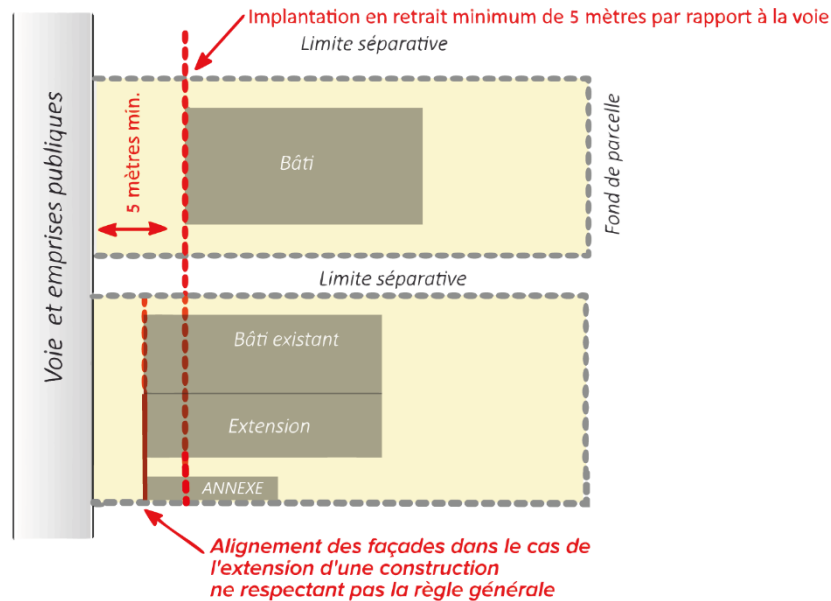
#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. La règle s'applique en tout point du bâtiment, hors les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

#### Dans la zone A uniquement :

Les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.





Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiment existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les annexes de de bâtiment existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt générale pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans le STECAL Ae uniquement :

La construction devra être implantée dans le polygone d'implantation délimité sur le document graphique.

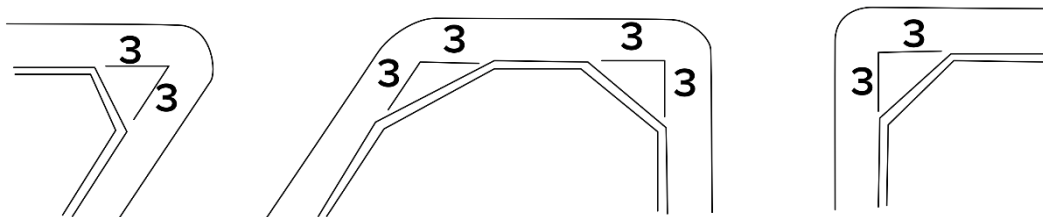
Dans le STECAL Ad uniquement :

Non-règlementé.

Dans le STECAL Af uniquement :

Les constructions nouvelles ne peuvent être implantées à une distance des voies et emprises publiques inférieure à celle des bâtiments existants sur la parcelle.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 3 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 3 mètres.



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

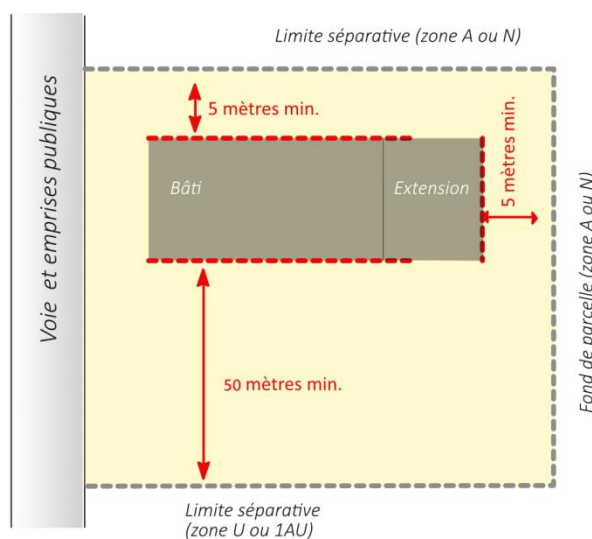
Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

#### Dans la zone A uniquement :

Les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations classées doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas où la limite séparative constitue la limite entre la zone A et une zone U ou 1AU, les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 50 mètres par rapport aux limites séparatives.



Une implantation différente pourra être admise pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

#### Dans le STECAL Ae uniquement :

La construction devra être implantée dans le polygone d'implantation délimité sur le document graphique.

#### Dans le STECAL Ad uniquement :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans le STECAL Af uniquement :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Dans la zone A uniquement :

Les constructions agricoles doivent être implantées à proximité du bâtiment principal sauf contrainte technique.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité du bâtiment principal.

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation.

Dans le STECAL Af uniquement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à s'accoler ou s'aligner aux bâtiments existants sur la parcelle.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au sommet de la construction.

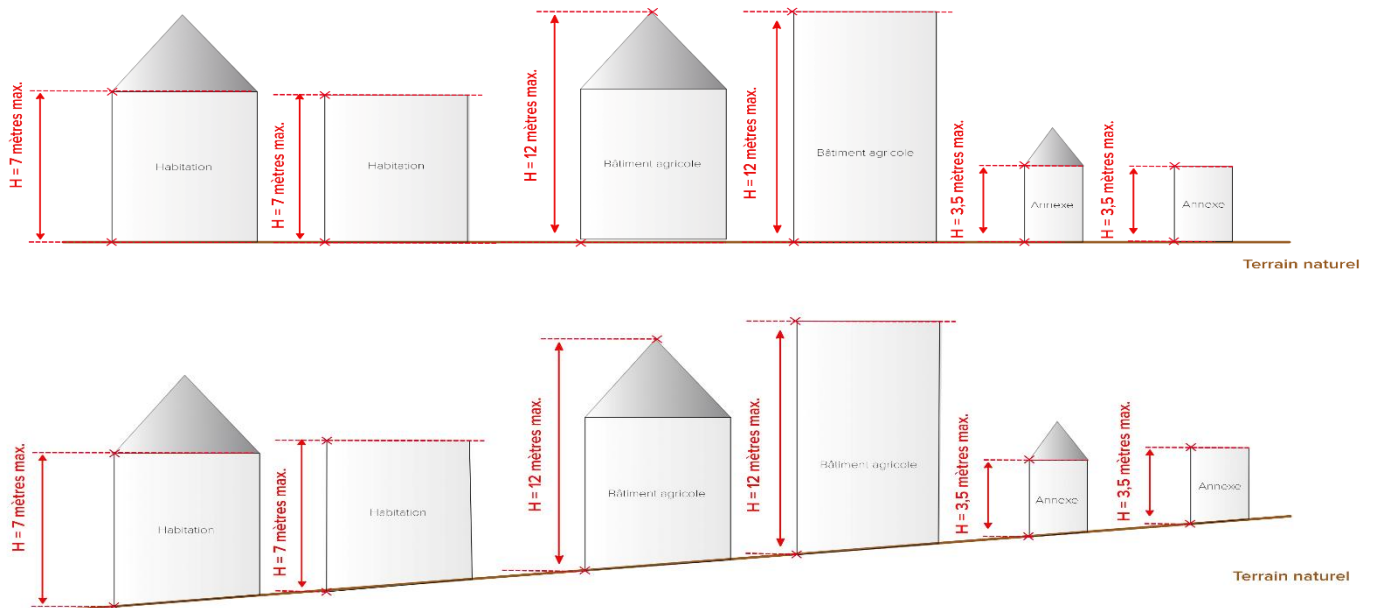
Dans la zone A uniquement :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas excéder 12 mètres au sommet de la construction.

La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.



Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements,
- Les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques type silos.

Dans le STCAL Ae uniquement :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 5 mètres au sommet.

Dans le STECAL Ad uniquement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres au sommet de la construction.

Dans le STECAL Af uniquement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au sommet de la construction.

### **Emprise au sol des constructions**

Dans la zone A uniquement :

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la constructions après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La surface totale des annexes construites après approbation du PLU ne doivent pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol.

Dans le SETCAL Ae uniquement

La construction ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le STECAL Ad uniquement :

Les constructions ne doivent pas excéder une emprise au sol totale de 500 m<sup>2</sup>.

Dans le STECAL Af uniquement :

Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une emprise au sol totale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article A 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

D'une manière générale, les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Façades**

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

D'une manière générale, les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur l'ensemble des façades.

**La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.**

En ce qui concerne les constructions à usage non agricole :

*Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.*

Les matériaux réfléchissants, les enduits de couleurs vives, blanc et à gros relief sont interdits.

Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc) le parement extérieur doit être constitué de préférence d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main.

L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes.

En ce qui concerne les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation :

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, la couleur des façades des annexes et des extensions doit être en harmonie avec la couleur de la façade principale.

En ce qui concerne les constructions à usage agricole :

*Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas aux serres agricoles, aux tunnels et silos.*

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité des finitions de ce type de bâtiment doivent être recherchées.

Ainsi, les façades des constructions à usage agricole doivent être de couleurs sombres, proches de celles existantes dans le paysage. Les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Le nombre de matériaux et de couleurs sont limiter à deux afin d'obtenir une certaine sobriété.

### **Toitures et couvertures**

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage non agricole, y compris les annexes et les extensions :

*Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.*

Les toitures des constructions doivent être :

- Soit plates, y compris terrasses.
- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.

Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.

**Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.**

Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.

Les matériaux des couvertures doivent s'apparenter aux tuiles en terre cuite de teinte rouge. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

En ce qui concerne les constructions à usage agricole :

*Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas aux serres agricoles, aux tunnels et silos.*

Les toitures des constructions à usage agricole doivent respecter une pente comprise entre 22% minimum et 60% minimum.

Les matériaux composants les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition qu'ils permettent l'intégration dans le site.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.

**En ce qui concerne les constructions du STECAL Ad :**

Les toitures des constructions doivent être :

- Soit plates, y compris terrasses.
- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 22% et 60%.

**En ce qui concerne les constructions du STECAL Af :**

Les toitures des constructions doivent être :

- Soit plates, y compris terrasses.
- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 22% et 60%.

### **Ouvertures**

En ce qui concerne les constructions à usage non agricole, annexes et extensions comprises :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (jacobine et chiens assis). Les lucarnes à fronton et frontons sont autorisés.

Les ouvertures en toiture autorisée doivent être intégrées de façon harmonieuse. Leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

En ce qui concerne la couleur des menuiseries, les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires ou autres éléments d'architecture bioclimatique, est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, les toitures doivent adopter une orientation favorable (de sud-est à sud-ouest).

### **Eléments techniques, antennes, panneaux solaires**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public. Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

### **Prise en compte du risque radon dans les constructions**

La commune de Dunière est concernée par le risque radon (Potential de catégorie 3). Pour plus d'information, consulter la notice radon annexé au présent PLU.

Afin de limiter les risques engendrés par la présence du radon, les constructions nouvelles dans les secteurs soumis à ce risque doivent intégrer des dispositifs assurant le renouvellement de l'air intérieur. Les constructions nouvelles doivent également assurer l'étanchéité entre le sol et le bâtiment.

## **Article A 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Ainsi, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage sans que la hauteur ne puisse excéder 1,20 m
- soit d'une haie végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en « angle de rue » doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ainsi, elles doivent posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. De plus, elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînements, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ».

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toujours être entourés d'une clôture « étanche » si elle est édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

### Au sein du STECAL Ad et du STECAL Af :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, dans la limite de 2 mètres.
- soit d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, le tout dans la limite de 2 mètres.

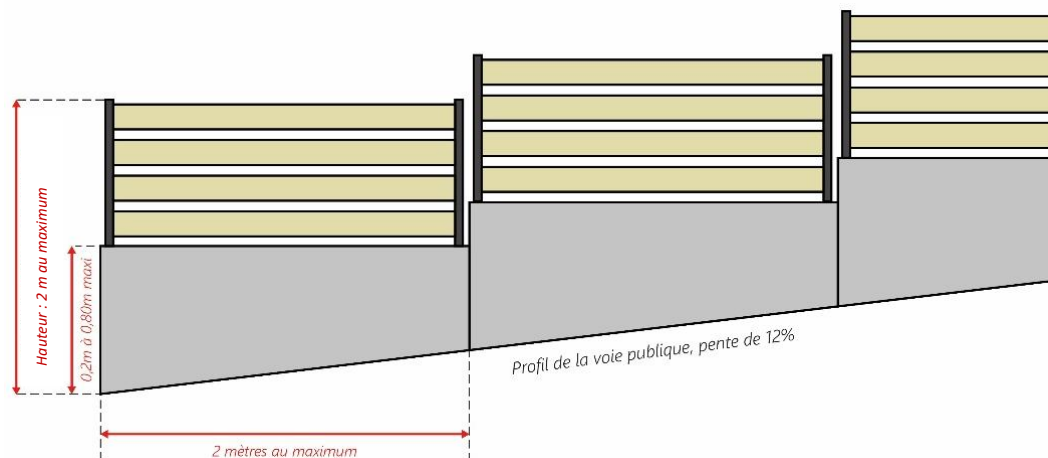
Il est également conseiller de doubler la clôture minérale par une clôture végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit) : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.



Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de 2 mètres.



### Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte. Des écrans de verdure pourront être imposés afin d'atténuer l'impact des constructions agricoles ou installations agricoles.

Pour toutes les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voiries départementales, un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public devra être observé.

### Article A 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

#### Stationnement automobile

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

Les places de stationnement doivent être de préférence intégrées au bâtiment. Toutefois, lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales et/ ou de végétaliser.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être intégré.

Pour les logements, il est demandé au minimum la réalisation d'une place par logement. Pour les autres sous-destinations, le nombre de places de stationnement devra répondre au besoin de l'opération.

#### Stationnement des cycles

Non réglementé.

## SECTION III

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### *Article A 8. Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Les types de trafic généré par l'opération,
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

##### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

#### *Article A 9. Desserte par les réseaux*

##### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la commune.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre unifamilial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre unifamilial devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée,

par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par canalisations souterraines et par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. Dès lors, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière (cela concerne également les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées). Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

### **Récupération des eaux pluviales**

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toiture inaccessible et que leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc) ;
- A l'intérieur des habitations (alimentation des chasses d'eau et lavage des sols) ;
- A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie, assurent notamment une désinfection.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit.

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements à construire ou à rénover doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction, installations, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur), en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.



## LES ZONES NATURELLES

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

- La zone N comprend un sous-secteur Nt, correspondant à projet d'Unité Touristique Nouvelle.

*Le sous-secteur Nt est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette OAP permet de garantir la bonne prise en compte des enjeux paysagers du site. Ainsi, la zone d'implantation des constructions est bien définies, et la protection des boisements, des cours d'eaux et des lacs est garantie.*

*La zone N est concernée par des risques naturels et notamment le risque d'inondation de la Dunière. Il convient de se reporter au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Bassin de la Dunière annexé au Plan Local d'Urbanisme.*

*La zone A est concernée par la présence de zones humides et restrictions associées (cf. règlement graphique).*

*La zone A est concernée par la présence de ripisylve et restrictions associées (cf. règlement graphique).*

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### ***Article N 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles
- les commerces et activités de services
- les bureaux et locaux accueillant du public
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

**Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme zones humides**, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les exhaussements et affouillements de sol, les dépôts divers, les plantations, l'imperméabilisation du sol, la création de plans d'eau ainsi que les drainages.

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, et la préservation de leur biodiversité
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme ripisylves**, les aménagements des cours d'eau et leurs abords doivent veiller à maintenir les continuités biologiques (entretenir les boisements, permettre la libre circulation de la faune, protéger le lit mineur des cours d'eau). Sont interdits : les constructions de toute nature, les exhaussements et affouillements de sol, les dépôts divers, les plantations d'espèces exotiques, l'imperméabilisation du sol.

Peuvent cependant être autorisés :

- Les travaux de restauration, de réhabilitation, d'entretien et de préservation des ripisylves, visant notamment à préserver les continuités écologiques
- Les travaux de restauration et de réhabilitation du cours d'eau, visant notamment à préserver son fonctionnement hydro-morphologique.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**Dans une bande de largeur fixe de 4 m, comptée à partir du sommet de la berge naturelle de chaque cours d'eau identifié au règlement graphique du PLU, toute construction et tout aménagement sont interdits.** Seuls



sont autorisés : les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, les ouvrages de franchissements et les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installation existantes ainsi que les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 2 m le long du cours d'eau.

## ***Article N 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations***

Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées, dans la limite de deux annexes à partir de la date d'approbation du PLU, et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation forestière.

**Dans le sous-secteur Nt uniquement**, sont également autorisés les hébergements, ainsi que les hébergements hôteliers et touristiques, à conditions de respecter les articles 4 et 5.

Pour les **éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

Pour les **éléments du patrimoine paysager et naturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

## ***Article N 3. Mixité fonctionnelle et sociale***

Non réglementé

## SECTION II

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### Article N 4. Volumétrie et implantation des constructions

##### Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel et en s'intégrant le mieux possible en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel. Ainsi, la hauteur des déblais/remblais ne doit pas excéder 2 mètres et être réalisée en une seule fois. Les paliers successifs sont autorisés.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie) et devront respecter au mieux le terrain naturel. Sur terrain plat, les buttes de terre sont interdites.

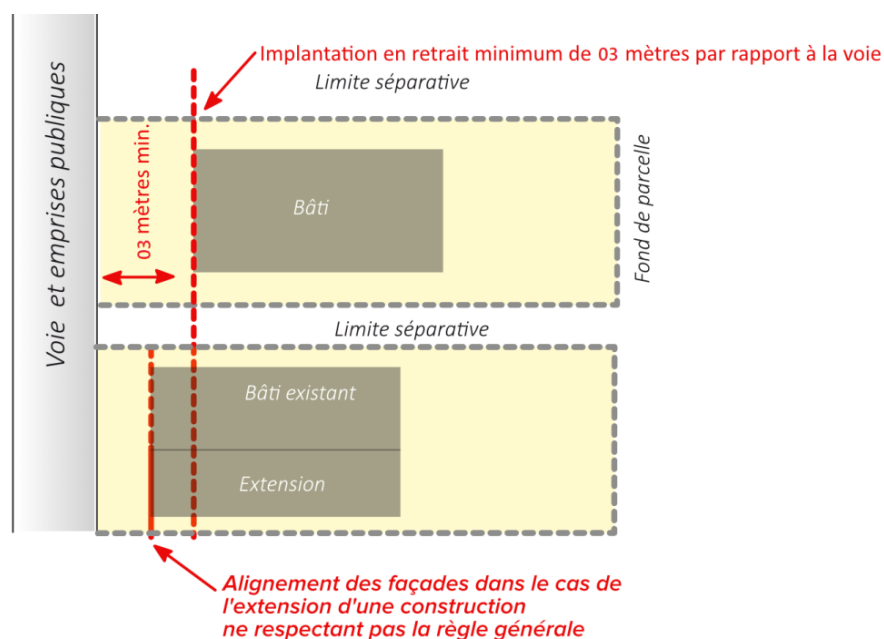
##### Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. La règle s'applique en tout point du bâtiment, hors les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

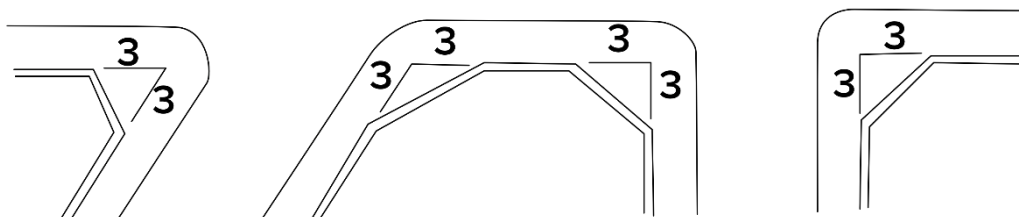
Les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour l'extension de bâtiment existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt générale pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 3 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 3 mètres.

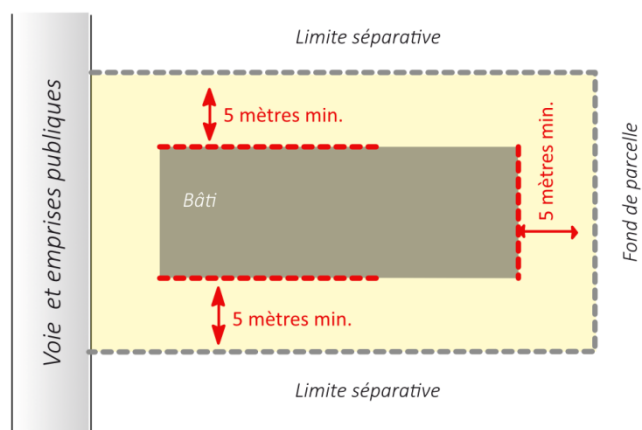


### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

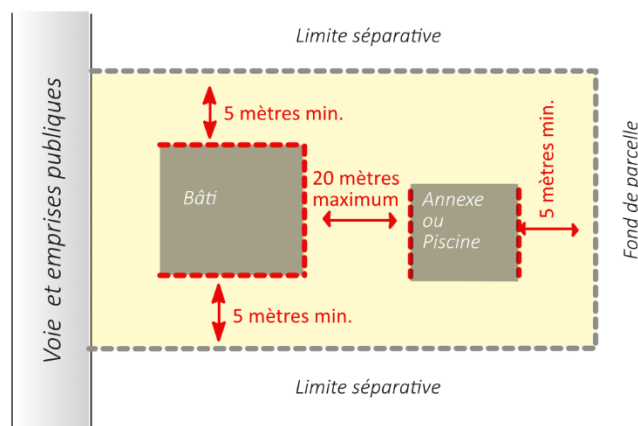
Les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.



Une implantation différente pourra être admise pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation.



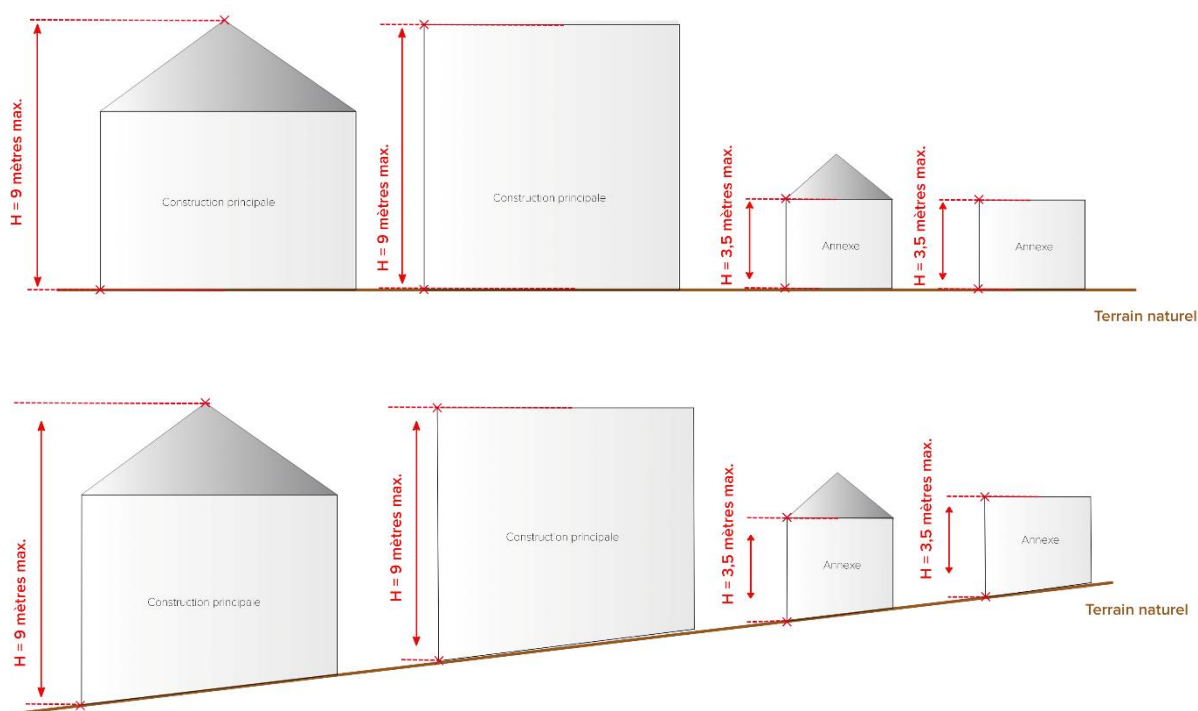
## Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au sommet de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité forestière ne doit pas excéder 10 mètres au sommet de la construction.

La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.



Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements,
- Les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Dans le secteur Nt uniquement :

La hauteur des constructions à usage d'hébergement ne devra pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit.

### **Emprise au sol des constructions**

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la constructions après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La surface totale des annexes construites après approbation du PLU ne doivent pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol.

Dans le secteur Nt uniquement :

La surface totale d'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 1300 m<sup>2</sup>.

## **Article N 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur des constructions**

D'une manière générale, les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Façades**

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

D'une manière générale, les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur l'ensemble des façades.

**La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.**

En qui concerne les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, la couleur des façades des annexes et des extensions doit être en harmonie avec la couleur de la façade principale.

En ce qui concerne les constructions à usage forestier

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité des finitions de ce type de bâtiment doivent être recherchées.

Ainsi, les façades des constructions à usage forestier doivent être de couleurs sombres, proches de celles existantes dans le paysage. Les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Le nombre de matériaux et de couleurs sont limiter à deux afin d'obtenir une certaine sobriété.

Dans le secteur Nt uniquement :

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre et bois).

**Toitures et couvertures**

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

En ce qui concerne les annexes et les extensions

*Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.*

Les toitures des constructions doivent être :

- Soit plates, y compris terrasses.
- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.

Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.

**Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.**

Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.

Les matériaux des couvertures doivent s'apparenter aux tuiles en terre cuite de teinte rouge. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

En ce qui concerne les constructions à usage forestier

Les toitures des constructions à usage agricole doivent respecter une pente comprise entre 22% minimum et 60% maximum.

Les matériaux composants les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition qu'ils permettent l'intégration dans le site.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.

Dans le secteur Nt uniquement :

Les toitures des constructions doivent être :

- Soit plates, y compris terrasses.

- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.

Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre. Les toitures devront être réalisées en zinc « vieille montagne ». Les panneaux solaires et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, les toitures doivent adopter une orientation favorable (de sud-est à sud-ouest).

#### **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public. Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

#### **Prise en compte du risque radon dans les constructions**

La commune de Dunière est concernée par le risque radon (Potentiel de catégorie 3). Pour plus d'information, consulter la notice radon annexé au présent PLU.

Afin de limiter les risques engendrés par la présence du radon, les constructions nouvelles dans les secteurs soumis à ce risque doivent intégrer des dispositifs assurant le renouvellement de l'air intérieur. Les constructions nouvelles doivent également assurer l'étanchéité entre le sol et le bâtiment.

### **Article N 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.

Ainsi, elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage sans que la hauteur ne puisse excéder 1,20 m

- Soit d'une haie végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit) : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en « angle de rue » doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ainsi, elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. De plus, elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînements, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ».

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toujours être entourés d'une clôture « étanche » si elle est édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

#### **Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toutes les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voiries départementales, un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public devra être observé.

### **Article N 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues**

#### **Stationnement automobile**

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

Les places de stationnement doivent être de préférence intégrées au bâtiment. Toutefois, lorsque les places sont réalisées en surface et non couvertes, au moins 30% de la surface dédiée au stationnement (places et circulations) doit recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales et/ ou de végétaliser.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être intégré.

Pour les sous-destinations autorisées, le nombre de places devra répondre au besoin de l'opération.



### **Stationnement des cycles**

Non réglementé.

## SECTION III

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### *Article N 8. Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Les types de trafic généré par l'opération,
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

##### **Voirie**

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

#### *Article N 9. Desserte par les réseaux*

##### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la commune.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable dans le cadre unifamilial, par des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers, peuvent être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous condition de contrôler régulièrement la qualité de l'eau.

Tout projet d'alimentation en dehors du cadre unifamilial devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée,

par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par canalisations souterraines et par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. Dès lors, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière (cela concerne également les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées). Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées sur l'unité foncière. L'aménageur ou le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non avec une évacuation limitée vers un éventuel déversoir sous réserve des prescriptions liées à l'application de la loi sur l'eau.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

### **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements à construire ou à rénover doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction, installations, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des

fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur), en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

---

## DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

### 1. Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### 2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### 3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### 4. Equipements d'intérêts collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## 5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



## LEXIQUE

### ACCES

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

### AFFOUILLEMENT

Par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel (déblais).

### ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Pour la voirie, et lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant en annexes du règlement.

### ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain. Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

*A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.*

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ces dispositions ne concernent pas :

- les parties enterrées de la construction
- les piscines
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

## **EXHAUSSEMENT**

Par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblais).

## **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **MUR DE SOUTÈNEMENT**

Un mur de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui retient la terre et s'oppose à la poussée de celle-ci. La différence de niveau entre les terrains, si elle est préalable à la construction de la clôture, oblige à édifier un «mur de soutènement» qui a pour objet de maintenir les terres du terrain qui est plus élevé.

Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

## **PAN**

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

## **PIGNON**

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

## **SALLIE**

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

## **SURFACE DE PLANCHER**

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **TERRAIN ou UNITÉ FONCIÈRE**

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.


#### **VOIES ou EMPRISES PUBLIQUES**


La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés les itinéraires cyclables ainsi que l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que *«le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*


**> La commune a identifié 10 éléments du patrimoine vernaculaire et 1 élément du patrimoine naturel.**


CROIX SAINT-JOSEPH	
N° de l'élément	EP n°1
Localisation	Le Bourg // Rue de Saint-Régis
Référence cadastrale	Domaine public
Intérêt	<div> <div><input type="checkbox"/></div> Paysager         </div> <div> <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Patrimonial         </div> <div> <div><input type="checkbox"/></div> Architectural         </div> <div> <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Religieux         </div> 


LA TOUR	
N° de l'élément	EP n°2
Localisation	La Tour
Référence cadastrale	AY n°115
Intérêt	<div> <div><input type="checkbox"/></div> Paysager         </div> <div> <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Patrimonial         </div> <div> <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Architectural         </div> <div> <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Religieux         </div> 


CROIX LA CATON	
N° de l'élément	EP n°3
Localisation	Le Bourg // Rue de la Croze
Référence cadastrale	AK n°288
Intérêt	<div> <div><input type="checkbox"/></div> Paysager                 <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Patrimonial                 <div><input type="checkbox"/></div> Architectural                 <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Religieux             </div> 

MAISON MALATRE	
N° de l'élément	EP n°4
Localisation	Les Vignes // Rue de Béraud
Référence cadastrale	AH n°106, 263, 264, 265, 266, 268, 269
Intérêt	<div> <div><input type="checkbox"/></div> Paysager                 <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Patrimonial                 <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Architectural             </div> 



CROIX DE ROCHEFOY	
N° de l'élément	EP n°5
Localisation	Le Bourg // Route des Fraisse
Référence cadastrale	Domaine public
Intérêt	<div> <div><input type="checkbox"/></div> Paysager                 <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Patrimonial                 <div><input type="checkbox"/></div> Architectural                 <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Religieux             </div> 


LA MADONNE	
N° de l'élément	EP n°6
Localisation	La Côte
Référence cadastrale	BL n°124
Intérêt	<div> <div><input type="checkbox"/></div> Paysager                 <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Patrimonial                 <div><input type="checkbox"/></div> Architectural                 <div><input checked="" type="checkbox"/></div> Religieux             </div> 

CROIX SAINT REGIS	
N° de l'élément	EP n°7
Localisation	Le Bourg // Rue de Saint-Régis
Référence cadastrale	AK n°306
Intérêt	<div> <input type="checkbox"/> Paysager  <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial  <input type="checkbox"/> Architectural  <input checked="" type="checkbox"/> Religieux </div> 

LE LAVOIR	
N° de l'élément	EP n°8
Localisation	Le Bourg // Rue de la Croze
Référence cadastrale	AK n°162
Intérêt	<div> <input type="checkbox"/> Paysager  <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial  <input type="checkbox"/> Architectural </div> 



LE VIADUC	
N° de l'élément	EP n°9
Localisation	Le Bourg // Rue du 19 Mars 1962 Pont de Faurie
Référence cadastrale	
Intérêt	<div><div></div> Paysager</div> <div><div></div> Patrimonial</div> <div><div></div> Architectural</div> <div></div> <div></div>


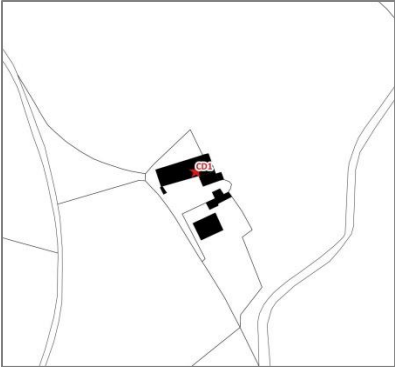

ALIGNEMENT D'ARBRES	
N° de l'élément	EP n°10
Localisation	Le Bourg
Référence cadastrale	Domaine public
Intérêt	<div><div><div><div><div></div></div><div>Paysager</div></div><div><div><div></div></div><div>Patrimonial</div></div><div><div><div></div></div><div>Architectural</div></div><div><div><div></div></div><div>Religieux</div></div></div><div></div></div>

## LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES EN ZONES A ET N

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*



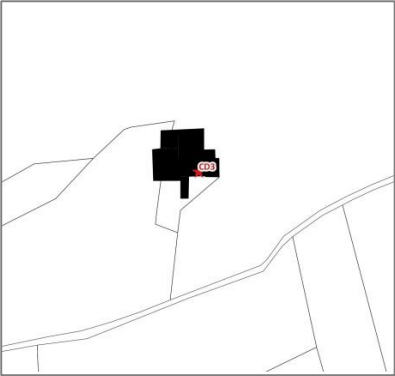
*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.122-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*

> La commune a ainsi identifié **6** changements de destination


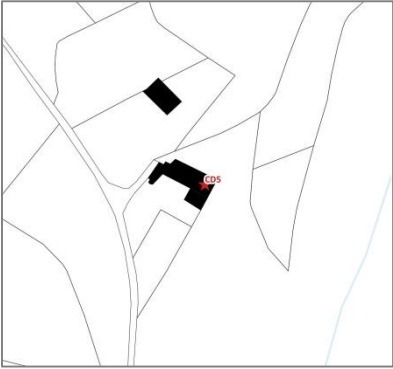

CHANGEMENT DE DESTINATION N°1	
Lieu-dit	Blanchard
Référence cadastrale	AC n°113
Nature du bâtiment	Ancienne ferme
Superficie du bâtiment	241 m² (emprise au sol)
Photographie // Localisation	<div></div> 
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage	Ces anciens bâtiments de ferme n'a plus de lien avec l'activité agricole. Son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage, car sa construction rustique en pierre apparente, lui donnant un certain cachet, sera préservée.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°2	
Lieu-dit	Chabannat
Référence cadastrale	AN n°110
Nature du bâtiment	Ancienne ferme
Superficie du bâtiment	350 m <sup>2</sup> (emprise au sol)
Photographie // Localisation	  
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage	<p>Cet ancienne ferme, déjà utilisée en partie pour l'habitat, n'a plus de lien avec l'activité agricole.</p> <p>Son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage, car sa construction rustique en pierre apparente, lui donnant un certain cachet, sera préservée.</p>


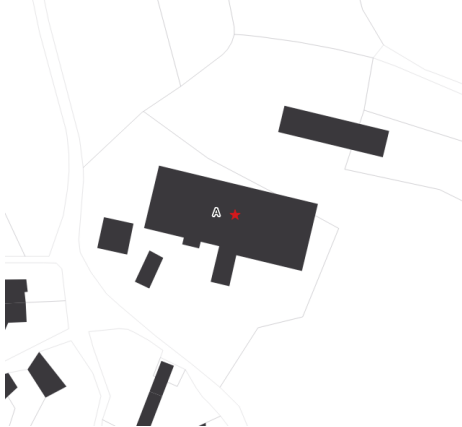



CHANGEMENT DE DESTINATION N°3	
Lieu-dit	Les Côts
Référence cadastrale	AN n°155
Nature du bâtiment	Ancienne ferme
Superficie du bâtiment	690 m² (emprise au sol)
Photographie Localisation	<div></div>
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage	<p>Cet ancienne ferme, déjà utilisée en partie pour l'habitat, n'a plus de lien avec l'activité agricole.</p> <p>Son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage, car sa construction rustique en pierre apparente, lui donnant un certain cachet, sera préservée.</p>

CHANGEMENT DE DESTINATION N°4	
Lieu-dit	Le Cros
Référence cadastrale	BK n°170
Nature du bâtiment	Ancienne grange
Superficie du bâtiment	312 m² (emprise au sol)
Photographie Localisation	<div></div>
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage	<p>Cet ancienne grange, n'est plus exploitée pour l'activité agricole.</p> <p>Son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage, car sa construction rustique en pierre apparente, lui donnant un certain cachet, sera préservée.</p>

CHANGEMENT DE DESTINATION N°5	
Lieu-dit	Les Aillards
Référence cadastrale	AV n°23 et 34
Nature du bâtiment	Ancienne ferme
Superficie du bâtiment	35 m² (emprise au sol)
Photographie Localisation	<div></div> 
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage	<p>Cette ancienne ferme, n'a plus de lien avec l'activité agricole.</p> <p>Son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage, car sa construction rustique en pierre apparente, lui donnant un certain cachet, sera préservée.</p>



CHANGEMENT DE DESTINATION N°6	
Lieu-dit	Malataverne
Référence cadastrale	AX 91
Nature du bâtiment	Ancien hangar agricole
Superficie du bâtiment	1 603 m² (emprise au sol)
Photographie Localisation	<div></div> 
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage	<p>Cet ancien hangar n'a plus de lien avec l'activité agricole initiale.</p> <p>Son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage, car sa construction typique des hangar agricole sera maintenue.</p>

## LISTE DES ESSENCES LOCALES A PRIVILEGIER

Alisier Blanc (*Sorbus aria*)  
Châtaignier (*Castanea sativa*)  
Chêne sessile (*Quercus sessiliflora*)  
Erable (*Acer pseudoplatanus*)  
Noisetier (*Coryllus avellana*)  
Peuplier (*Populus canescens ou alba*)  
Poirier (*Pyrus communis*)  
Pommier (*Malus sylvestris*)  
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)  
Tilleul à grandes feuilles (*Tillia platyphyllos*)  
Tilleul à petites feuilles (*Tillia cordata*)  
Aubépine à seul style (*Crataegus monogyna*)  
Bois de Sainte Lucie (*Prunus Mahaleb*)  
Bourdaine (*Frangula alnus*)  
Buis commun (*Buxus sempervirens*)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain commun (*Evonymus europaeus*)  
Genêts à balais (*Cystisus scoparius*)  
Houx commun (*Ilex aquifolium*)  
Osier rouge (*Salix trianda*)  
Prunellier (*Prunus spinosa*)  
Rosiers (*Rosa arvensis, canina*)  
Saule pourpre (*Salix purpurea*)  
Sureau noir (*Sambucus nigra*)  
Sureau rouge (*Sambucus racemosa*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
Viorne lanane (*Viburnum lantana*)  
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° ER	Localisation	Objet	Bénéficiaire	Superficie
ER n°1	Le Bourg Parcelles AI n°152, 153, 436, 437, 454, 455, 483	Aménagement d'un espace public « L'île aux amoureux »	Commune	3 029 m <sup>2</sup>
ER n°2	ZAE // Route d'Annonay	Elargissement du virage de la Route d'Annonay	Commune	918 m <sup>2</sup>
ER n°3	Le Pin // Malataverne	Calibrage à 6 mètres du Chemin de Dunières à Saint-Bonnet	Commune	5 255 m <sup>2</sup>
ER n°4	Le bourg Parcelles AH n°110, 111, 112	Sécurisation du carrefour Berthollet / RD23 / RD44	Commune	270 m <sup>2</sup>
ER n°5	Malataverne Parcelles AX n°218, 219	Sécurisation du carrefour Malataverne / RD501	Commune	426 m <sup>2</sup>
ER n°6	L'Allier Parcelles AD n°179 et BM n°159, 163	Sécurisation du carrefour l'Allier	Commune	165 m <sup>2</sup> et 395 m <sup>2</sup>
ER n°7	Le Bourg // Le Champ	Poursuite du cheminement piéton	Commune	1797 m <sup>2</sup>





Europarc - 7 Rue Pascal  
69500 Bron  
04 72 47 86 60  
lyon @altereo.fr  
www.altereo.fr