La Monnerie Le Montel

PLAN LOCAL D'URBANISME - La Monnerie LE MONTEL

# REGLEMENT

## PLU approuvé

REÇU à la SOUS-PREFECTURE
le 28 JAN. 2015
de THIERS

**Prescription**
- Délibération du Conseil Municipal du : 07 / 09 / 2009

**Arrêt du projet**
- Délibération du Conseil Municipal du : 18 / 02 / 2013

**Approbation**
- Délibération du Conseil Municipal du : 18 / 12 / 2014

**Révisions et modifications**

- 1 :
- 2 :
- 3 :
- 4 :

# SOMMAIRE


Zone UA 4

Zone UH 6

Zone UI 8

Zone AUH 10

Zone A 12

Zone N 14

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES ET REGLES DU REGLEMENT DU PLU 17

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone UA |
|---|---|
| 1<br>Occupations et utilisation du sol INTERDITES | Nouvelles constructions destinées à :<br>• l'industrie<br>• l'exploitation agricole et forestière<br>Caravanes et mobil-homes |
| 2<br>Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières | **Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter les dispositions contenues dans ces documents**<br>Installations classées et artisanat sous réserve que les nuisances apportées soient limitées : auditives, olfactives et visuelles<br>Les extensions limitées des constructions existantes à usage agricole, artisanal, industriel et entrepôts sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à l'environnement bâti immédiat<br>Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame vert et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles sont interdites dans ces secteurs et les extensions des bâtiments existants limitées |
| 3<br>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Interdiction de créer des accès présentant un risque pour la circulation |
| 4<br>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)<br>Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif | Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics<br>Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoire lorsqu'il existe, sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif<br>Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement<br>Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également |
| 5<br>Superficie minimale des terrains constructibles | Sans objet |
| 6<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.<br>Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.<br>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'un mètre.<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante. |
| 7<br>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à deux mètres.<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait existant. |
| 8<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Sans objet |
| 9<br>Emprise au sol des constructions | Sans objet |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone UA |
|---|---|
| 10<br>Hauteur maximum des constructions | 12 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 3 niveaux + combles)<br>• sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 12 mètres au faîtage, qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment existant<br>• sauf bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre<br>Clôtures :<br>• hauteur maximum du muret : 1 mètre surmonté d'un grillage ou grille d'une hauteur maximum de 1 mètre<br>• grillage ou grille : hauteur maximum de 2 mètres |
| 11<br>Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11) | Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)<br>Pour les bâtiments à usage d'habitation, les ouvertures existantes de type «vannes», devront être conservées dans leur forme architecturale, plus large que haute<br>Les toits-terrasse sont autorisés<br>Les toitures végétalisées sont autorisées<br>Les constructions et installations liées aux économies d'énergies sont autorisées |
| 12<br>Réalisation d'aires de stationnement | Sans objet |
| 13<br>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations | Les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composées d'essences locales variées |
| 14<br>COS (article R123-10) | Sans objet |
| 15<br>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | Sans objet |
| 16<br>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone UH |
|---|---|
| 1<br>Occupations et utilisation du sol INTERDITES | Nouvelles constructions destinées à :<br>• l'industrie<br>• l'exploitation agricole et forestière<br>Les installations classées |
| 2<br>Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières | **Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter les dispositions contenues dans ces documents**<br>Installations classées et artisanat sous réserve que les nuisances apportées soient limitées : auditives, olfactives et visuelles<br>Les extensions limitées des constructions existantes à usage artisanal, industriel et entrepôts sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à l'environnement bâti immédiat<br>Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame vert et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles sont interdites dans ces secteurs et les extensions des bâtiments existants limitées |
| 3<br>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Interdiction de créer des accès présentant un risque pour la circulation |
| 4<br>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)<br>Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif | Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics<br>Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoire lorsqu'il existe, sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif<br>Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement<br>Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également |
| 5<br>Superficie minimale des terrains constructibles | Sans objet |
| 6<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | En limite ou en retrait de 5 mètres minimum<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante<br>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'un mètre. |
| 7<br>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | En limite ou en retrait de 3 mètres minimum<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante |
| 8<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Sans objet |
| 9<br>Emprise au sol des constructions | 60 % maximum |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone UH |
|---|---|
| 10<br>Hauteur maximum des constructions | 8 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles)<br>• sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 8 mètres au faîtage, qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment existant<br>• sauf bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre<br>Clôtures :<br>• hauteur maximum du muret : 1 mètre surmonté d'un grillage ou grille d'une hauteur maximum de 1 mètre<br>• grillage ou grille : hauteur maximum de 2 mètres |
| 11<br>Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11) | Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)<br>Pour les bâtiments à usage d'habitation, les ouvertures existantes de type «vannes», devront être conservées dans leur forme architecturale, plus large que haute (voir Lexique du Règlement)<br>Les toits-terrasse sont autorisés<br>Les toitures végétalisées sont autorisées<br>Les constructions et installations liées aux économies d'énergies sont autorisées |
| 12<br>Réalisation d'aires de stationnement | Sans objet |
| 13<br>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations | Les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composés d'essences locales variées |
| 14<br>COS (article R123-10) | Sans objet |
| 15<br>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | Sans objet |
| 16<br>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone UI |
|---|---|
| 1<br>Occupations et utilisation du sol INTERDITES | Nouvelles constructions destinées à :<br>• l'habitation<br>• l'exploitation agricole<br>Caravanes et mobil homes |
| 2<br>Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières | **Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter les dispositions contenues dans ces documents**<br>Habitations existantes : extensions limitées et réhabilitation autorisées<br>Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame vert et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles sont interdites dans ces secteurs et les extensions des bâtiments existants limitées |
| 3<br>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Interdiction de créer des accès présentant un risque pour la circulation |
| 4<br>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)<br>Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif | Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoire lorsqu'il existe, sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif<br>Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement<br>Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également |
| 5<br>Superficie minimale des terrains constructibles | Sans objet |
| 6<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 5 mètres de retrait minimum pour les bureaux et commerces<br>10 mètres pour les autres types de constructions<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante<br>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre |
| 7<br>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | En limite ou en retrait minimum de 5 mètres<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante<br>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre |
| 8<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Sans objet |
| 9<br>Emprise au sol des constructions | Sans objet |
| 10<br>Hauteur maximum des constructions | Sans objet |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone UI |
|---|---|
| 11<br>Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11) | Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)<br>Les toits-terrasse sont autorisés<br>Les toitures végétalisées sont autorisées<br>Les constructions et installations liées aux économies d'énergies sont autorisées |
| 12<br>Réalisation d'aires de stationnement | Nombre de places de stationnement adapté à l'activité |
| 13<br>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations | Les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composés d'essences locales variées |
| 14<br>COS (article R123-10) | Sans objet |
| 15<br>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | Sans objet |
| 16<br>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone AUH |
|---|---|
| 1<br>Occupations et utilisation du sol INTERDITES | Nouvelles constructions destinées à :<br>• l'industrie<br>• l'exploitation agricole et forestière<br>Les installations classées |
| 2<br>Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières | **L'ouverture à l'urbanisation des zones AUh est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**<br>**Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter les dispositions contenues dans ces documents**<br>Installations classées et artisanat sous réserve que les nuisances apportées soient limitées : auditives, olfactives et visuelles<br>Les extensions limitées des constructions existantes à usage artisanal, industriel et entrepôts sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à l'environnement bâti immédiat<br>Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame vert et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles sont interdites dans ces secteurs et les extensions des bâtiments existants limitées |
| 3<br>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Interdiction de créer des accès présentant un risque pour la circulation |
| 4<br>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)<br>Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif | Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics<br>Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoire lorsqu'il existe, sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif<br>Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement<br>Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également |
| 5<br>Superficie minimale des terrains constructibles | Sans objet |
| 6<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | En limite ou en retrait de 5 mètres minimum<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante<br>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'un mètre. |
| 7<br>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | En limite ou en retrait de 3 mètres minimum<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante |
| 8<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Sans objet |
| 9<br>Emprise au sol des constructions | 60 % maximum |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone AUH |
|---|---|
| 10<br>Hauteur maximum des constructions | 8 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles)<br>• sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 8 mètres au faîtage, qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment existant<br>• sauf bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre<br>Clôtures :<br>• hauteur maximum du muret : 1 mètre surmonté d'un grillage ou grille d'une hauteur maximum de 1 mètre<br>• grillage ou grille : hauteur maximum de 2 mètres |
| 11<br>Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11) | Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)<br>Pour les bâtiments à usage d'habitation, les ouvertures existantes de type «vannes», devront être conservées dans leur forme architecturale, plus large que haute (voir Lexique du Règlement)<br>Les toits-terrasse sont autorisés<br>Les toitures végétalisées sont autorisées<br>Les constructions et installations liées aux économies d'énergies sont autorisées |
| 12<br>Réalisation d'aires de stationnement | Sans objet |
| 13<br>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations | Les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composés d'essences locales variées |
| 14<br>COS (article R123-10) | Sans objet |
| 15<br>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | Sans objet |
| 16<br>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone A |
|---|---|
| 1<br>Occupations et utilisation du sol INTERDITES | Nouvelles constructions destinées à :<br>• l'industrie - l'artisanat - la fonction d'entrepôt<br>• l'habitation - l'hébergement hôtelier - les bureaux - les commerces<br>• l'exploitation forestière |
| 2<br>Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières | **Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter les dispositions contenues dans ces documents**<br>En sous-secteur AH, les adaptations, les extensions et reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées<br>Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame vert et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles sont interdites dans ces secteurs et les extensions des bâtiments existants limitées |
| 3<br>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Interdiction de créer des accès présentant un risque pour la circulation |
| 4<br>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)<br>Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif | **En sous secteur AH :**<br>Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics<br>Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoire lorsqu'il existe, sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif<br>Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement<br>Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également |
| 5<br>Superficie minimale des terrains constructibles | Sans objet |
| 6<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | En limite ou en retrait minimum de 5 mètres<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante<br>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre |
| 7<br>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | En limite ou en retrait minimum de 3 mètres<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait de la construction existante<br>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre |
| 8<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Sans objet |
| 9<br>Emprise au sol des constructions | **En sous secteur AH**, le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être de 50% maximum, sauf en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment qui pourra être reconstruit avec la même emprise au sol que le bâtiment d'origine si celle-ci est supérieure à l'application du CES de 50% maximum |
| 10<br>Hauteur maximum des constructions | Bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre<br>**En sous-secteur AH,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder celle des constructions existantes |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone A |
|---|---|
| 11<br>Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11) | Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme) |
| 12<br>Réalisation d'aires de stationnement | Sans objet |
| 13<br>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations | Sans objet |
| 14<br>COS (article R123-10) | Sans objet |
| 15<br>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | Sans objet |
| 16<br>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone N |
|---|---|
| 1<br>Occupations et utilisation du sol INTERDITES | Nouvelles constructions destinées à :<br>• l'industrie - l'artisanat - l'entrepôt<br>• l'habitation - l'hébergement hôtelier - les bureaux - les commerces<br>• l'exploitation agricole |
| 2<br>Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières | **Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter les dispositions contenues dans ces documents**<br>Extensions limitées des bâtiments existants à usage d'habitation autorisées dans un rayon maximum de 25 mètres autour de la construction existante<br>Les adaptations, les extensions et reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées<br>Caravanes et mobil-homes sous réserve qu'ils soient intégrés à l'environnement<br>Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame vert et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles sont interdites dans ces secteurs et les extensions des bâtiments existants limitées.<br>De plus, dans le secteur de la Vallée de la Durolle, la végétation existante doit être préservée et mise en valeur. Il ne doit pas être créé d'obstacle présentant un risque pour l'écoulement des eaux de rivière. Les plantations d'essences résineuses sont interdites dans ce secteur. |
| 3<br>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Interdiction de créer des accès présentant un risque pour la circulation |
| 4<br>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)<br>Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif | Sans objet |
| 5<br>Superficie minimale des terrains constructibles | Sans objet |
| 6<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | En limite ou en retrait minimum de 5 mètres<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait existant.<br>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre |
| 7<br>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | En limite ou en retrait minimum de 3 mètres<br>Dans le cas d'extensions de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée avec un retrait différent correspondant au retrait existant.<br>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre |
| 8<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Sans objet |
| 9<br>Emprise au sol des constructions | Sans objet |
| 10<br>Hauteur maximum des constructions | Constructions liées à l'exploitation forestière : hauteur maximum de 12 mètres<br>Bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre |

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | Zone N |
|---|---|
| 11<br>Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11) | Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)<br>Les toits-terrasse sont autorisés<br>Les toitures végétalisées sont autorisées<br>Les constructions et installations liées aux économies d'énergies sont autorisées<br>Les plantations après coupe rase sont interdites dans les périmètres définis aux Pièces Graphiques du Règlement au titre des articles L123-1-5 7° et R123-11h<br>Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame vert et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles sont interdites dans ces secteurs et les extensions des bâtiments existants limitées.<br>De plus, dans le secteur de la Vallée de la Durolle, la végétation existante doit être préservée et mise en valeur. Il ne doit pas être créé d'obstacle présentant un risque pour l'écoulement des eaux de rivière. Les plantations d'essences résineuses sont interdites dans ce secteur. |
| 12<br>Réalisation d'aires de stationnement | Sans objet |
| 13<br>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations | Sans objet |
| 14<br>COS (article R123-10) | Sans objet |
| 15<br>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | Sans objet |
| 16<br>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet |

# LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES ET REGLES DU REGLEMENT DU PLU

| | |
|---|---|
| ALIGNEMENT | Limite entre le domaine public et privé |
| AIRE DE JEUX | Espace libre dédié aux jeux et aux loisirs |
| COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS | Il détermine la densité maximale (surfaces cumulée de tous les planchers sur tous les niveaux) de la construction admise sur une parcelle en fonction de la taille de cette dernière.<br>La valeur d'un COS est précisée dans le règlement d'Urbanisme et varie en fonction du zonage/secteur dans laquelle la parcelle se trouve.<br>Note : Il se calcule de la manière suivante : - m2 du terrain à bâtir x COS exemple : 500m2 x 0,4 COS = 200m2 de surface DE PLANCHER autorisée |
| COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL<br>voir article R420-1 du code de l'urbanisme | C'est la projection verticale du volume d'une construction sur une parcelle (R. 420-1). L'emprise au sol inclut :<br>• les murs extérieurs, débords et surplombs inclus<br>• les balcons,<br>• les terrasses surélevées,<br>• les avancées en façade,<br>• les rampes d'accès,<br>• les bassins de pisicine, bassin de rétention...<br>Note : Les terrasses de plain pieds, ne constituent pas une emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse le niveau du sol, ainsi que les terrasses qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain ni de fondations profondes |
| CONSTRUCTION | Se réfère à tout type de bâti (maison individuelle, immeuble, bâtiment agricole/forestier/industriel, entrepôt...) |
| INSTATALLATION CLASSEES | Toute exploitation industrielle, artisanale, forestière ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.<br>Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.<br>Se référer au code de l'environnement |
| EMPLACEMENT RESERVE | Les emplacements réservés sont des périmètres/zones établies par la commune, ou une autre collectivité locale, afin de lui garantir la mise en place de projets publics envisagés (logements, espacess verts.. (L.123-2b et C) sur ces emplacements. |
| ESPACES LIBRES | Ce sont l'ensemble des espaces extérieurs (les espaces verts, les plantations, les aires de stationnements, les cheminements piétons...) sauf la voirie. |
| EXTENSION | Agrandissement vertical et/ou horizontal de la surface et du volume d'un bâtiment quel qu'il soit (immeuble, maison, entrepôt...) |
| FAITAGE | Le faîtage est la ligne de rencontre haute horizontale des deux pentes inclinés d'une toiture. |
| LIMITES SEPARATIVES | Il est qualifié de limite séparative ;<br>• la limite entre deux propriétés privées<br>• la limite d'une propriété privée avec une voie privée |
| PLANTATION | Tout type de massif, de haie, ou de plante individuelle ligneuse, vivace ou annuelle |
| SURFACE DE PLANCHER<br>voir article R112-2 du code de l'urbanisme | La surface de plancher d'une construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur du bâtiment.<br>Note : Les éléments suivants ne sont pas considérés comme une surface de plancher et doivent être déduits :<br>• les surfaces des vides et des trémies - les aires de stationnements - les caves et celliers - les combles et les locaux techniques<br>• dans les immeubles collectifs, 10% des surfaces de plancher dès lors que les logements sont desservis par des parties intérieures communes |
| VANNES | Ouvertures horizontales des anciens ateliers. Elles sont de tailles diverses et leurs menuiseries sont le plus souvent en fer (cf guide "Rénover et Construire sa maison en Montagne Thiernoise"). |