



Commune de
OUCHES (42)

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT - extraits

Version pour notification PPA et enquête publique



PLU

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2016

Révisions et modifications :

- 1 : Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2019

Référence : 50097

Signification du code couleur pour mettre en évidence
les modifications apportées

Exemple	Signification
<p>La zone A comporte le sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none">- At : zone agricole à vocation touristique, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.	<p>Le texte surligné en jaune signifie qu'il est ajouté dans le cadre de la présente modification.</p>

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales.....	2
Dispositions générales administratives.....	3
TITRE II : Dispositions applicables à la zone agricole	6

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

ARTICLE DG 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'OUCHES, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du PLU s'appliquent sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division (et non sur l'unité foncière d'origine).

ARTICLE DG 2 PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.L.U

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ces servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

Tous les normes et documents opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme.

D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil, construction...) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

ARTICLE DG 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

- 1. Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, 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.

La zone urbaine comporte :

- la zone UB est une zone urbaine mixte dense qui correspond au centre bourg
- la zone UC est une zone urbaine pavillonnaire qui correspond aux extensions résidentielles contemporaines
- la zone UE est une zone urbaine réservée aux activités économique.
- la zone UL est une zone urbaine réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

2. **les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont 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.

La zone A comporte le sous-secteur :

- At : zone agricole à vocation touristique, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

3. **les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte le sous-secteur :

- Nt : zone naturelle à vocation touristique

Sur le plan figure également :

- les éléments remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : corridors écologiques et zones humides, éléments bâtis remarquables ;
- Les bâtiments situés en zone A ou N dont le changement de destination est autorisé conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général ; l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- les marges de recul applicables le long des routes départementales.

ARTICLE DG 4

ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures

rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 5 **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI**

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 6 **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Elle comprend :

- un sous-secteur At à vocation touristique (restauration, hôtellerie...), correspondant à Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les règles ci-après s'appliquent dans la zone A et le sous-secteur At. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre la zone A et son sous-secteur, ce qui est alors précisé.

L'indice (i) indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation et soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexé au PLU.

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.
1. La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes, y compris par changement de destination de bâtiments existants ;
3. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
5. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
6. Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous :

LIEU DIT	SECTION	PARCELLE
LES ESSARTS	AV	13
LES PLACES	AR	67
LA GARDE	AR	35
LES JALLETS	AP	21
LES JALLETS	AP	28
LES JALLETS	AP	31
BOURGCHEMIN	AZ	67
BOURGCHEMIN	AZ	27
BOURGCHEMIN	AZ	37
LE MONT	AP	46
LES GRANGES	AC	19
ORIGNY	AD	5

ORIGNY	AC	32
ORIGNY	AD	68
LE RALLET	AL	31
MONTCIGNY	AK	25
LA ROCHE	AX	55
LE BOURG	BC	74

7. L'extension mesurée des habitations existantes, d'une surface de plancher minimale initiale de 60m² et sous réserve que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension)

Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale. Dans ce cas, la surface totale de l'habitation après extension pourra être supérieure à 250m². Ces changements de destination éventuels sont identifiés au paragraphe 6.

Les extensions des habitations existantes ne créant pas de surface de plancher (ex : préau, auvent...) sont limitées à une surface d'emprise au sol maximale de 50m² ;

8. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum de l'habitation principale.
9. Les piscines à condition d'être implantées à une distance de 20m maximum de l'habitation principale.
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
11. En zone A(i), les constructions susvisées sont autorisées sous réserve des prescriptions du PPRNPI annexé au PLU.

Dans le sous-secteur At, sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 4) :

1. Seules les destinations suivantes sont admises dans le bâti existant à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU : habitation, commerce, hébergement hôtelier.
2. Seule l'extension limitée du bâti existant est admise pour la destination commerce, en une ou plusieurs fois, sans que l'emprise au sol totale nouvelle créée à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU ne puisse excéder 270 m².

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

ARTICLE A 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 8.
2. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur et adapté au terrain.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10m pour les constructions agricoles et 5m pour les autres constructions.
2. Cette règle générale peut être modifiée pour :
 - l'extension des constructions existantes ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A :

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m.
2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :
 - si leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres sur limite
 - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur At :

Non réglementé.

ARTICLE A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

1. La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.
2. La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
 - 4,5 mètres pour les constructions annexes sur un seul niveau
 - 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le sous-secteur At :

1. La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.
2. Les hauteurs maximales sont les suivantes :
 - pour l'extension de la dépendance du château, côté sud-ouest : 3,5 m ;
 - pour l'extension de la dépendance du château, côté nord-est : selon la même hauteur que le bâtiment existant sur lequel elle s'adosse ;
 - pour l'extension de la façade nord-est du château : 5 m.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

En zone A :

- **Bâtiments d'habitation :**

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

- **Bâtiments agricoles :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti.

1. **Adaptation au terrain**

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2. **Volumes**

Les bâtiments tunnels sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou grise et mate ou translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

3. **Toitures**

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 15% minimum.

4. **Couvertures**

Les couvertures seront préférentiellement de couleur rouge terre cuite. Dans tous les cas les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée.

5. **Façades**

Les bardages en bois de couleur naturelle, les tôles, acier ou aluminium prélaqué mat et les murs enduits sont à privilégier.

Les couleurs claires sont à proscrire.

Les bardages métalliques seront dans la gamme de couleur des beiges, marrons, gris pierre, sables de pays foncé.

Dans le sous-secteur At :

1. **Adaptation au terrain**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2. **Toitures**

Dispositions spécifiques pour le château et son éventuelle extension par une véranda

Les caractéristiques et la forme de la toiture ancienne du château constituée de tuiles écailles formant un motif décoratif polychrome doivent être maintenues. De même les flèches ornant le toit sont à conserver.

La toiture de la véranda admise en extension de la façade nord-est du château devra présenter une toiture avec au moins deux pans et une couverture en verre.

Dispositions spécifiques pour la dépendance du château et ses éventuelles extensions

La dépendance du château et l'extension admise côté nord-est devront

présenter des couvertures de toit :

- offrant un aspect homogène tant en termes de forme que de couleur ;
- constituées de tuiles mécaniques planes de couleur unie rouge brun et ne présentant pas de contraste avec la toiture ancienne du château.

La toiture de l'extension admise de la dépendance du château, côté nord-est, devra être à deux versants et reprendre la même pente de toit que celle de la dépendance sur laquelle elle s'adosse.

Pour des raisons techniques liées à la faiblesse de la pente de toit, l'extension de la dépendance du château côté sud-ouest présentera soit une toiture terrasse végétalisée soit une toiture terrasse engravillonnée.

3. Façades

Dispositions communes pour le château, sa dépendance et les extensions admises :

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux vérandas, à l'exception de celles relatives aux menuiseries.

La couleur des façades doit être homogène. En cas de ravalement, la couleur doit être déterminée dans le respect du nuancier disponible en mairie. La finition de l'enduit doit être la plus fine possible : les finitions écrasées, projetées ou grattées sont interdites.

Le pied des façades doit être souligné par un soubassement de couleur d'enduit différente de celle de la façade et en harmonie avec elle.

Les menuiseries des portes, portes fenêtres, fenêtres, et volets doivent avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Les menuiseries des portes, portes fenêtres, fenêtres et volets doivent présenter la même teinte. Dans le cas d'une véranda, les menuiseries (encadrement des verrières et des portes fenêtres) doivent être dans un ton brun rappelant celui de la toiture du château.

Dispositions spécifiques pour le château :

Les éléments de décor présents sur la façade doivent être conservés et valorisés.

Les percements d'ouvertures sur les façades devront être composés sur des axes verticaux appuyés sur des ouvertures existantes afin de respecter l'ordonnement des façades et reprendre les dimensions des ouvertures existantes.

Les encadrements des ouvertures présenteront un traitement homogène par façade :

- maintien des encadrements en pierres de taille apparentes sur la façade noble orientée nord-est et obligation de traiter les encadrements des nouvelles ouvertures à l'identique des encadrements existants ;
- obligation de traiter les encadrements des ouvertures existantes ou à créer sur la façade orientée sud-ouest par un cadre peint.

4. Clôtures

Les caractéristiques (hauteur et aspect) du mur de clôture existant le long de la route départementale doivent être maintenues. Sa couleur doit être identique à celle utilisée en façade. Le percement de nouvelles ouvertures est interdit.

Les clôtures le long des limites séparatives doivent être traitées avec des haies bocagères multi-strates et d'essences diverses à choisir dans la liste figurant en annexe 1.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

En zone A :

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.
3. Les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 10).

Dans le sous-secteur At :

1. Les essences des plantations seront choisies dans la liste figurant en annexe 1.
2. L'usage de revêtements imperméables pour les espaces extérieurs nécessaires à la circulation ou au stationnement est interdit.
3. Les espaces verts de pleine terre existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU doivent être maintenus.
4. Les arbres existants ornant le parc sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. article DG 10 sur les éléments remarquables). Toute intervention sur ces arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Il est interdit de les détruire en les coupant à la base ou de les dessoucher, sauf en cas de dépérissement sanitaire avéré et de risques pour la sécurité des biens et des personnes. Dans ce cas, les sujets disparus devront être remplacés par une essence identique au même endroit ou à proximité. Leur élagage est interdit s'il n'est pas strictement nécessaire à la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE A 14

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 15

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

