

**Département de la Haute-Loire**  
**Commune de TENCE**



Révision allégée n°1

**Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

**4 – Règlement (EXTRAIT)**

Révision générale du P.L.U approuvée le 7 juin 2016

**Révision allégée n°1 du PLU :**

Prescription par délibérations du Conseil Municipal en date du 05 novembre 2019 et 20 Février 2020

**ARRET du projet de révision allégée :**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 Juin 2023*

Réf : 46113

**Enquête publique**



**RÉALITÉS**  
Urbanisme et  
Aménagement

## 12. REGLEMENT DE LA ZONE AUi

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUi représente une zone de développement économique à vocation industrielle et artisanale, situé au « Fieu ».

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.

Elle est concernée par des prescriptions relatives à la protection autour des monuments historiques.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE AUi 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement des caravanes isolées, sauf au lieu de la résidence principale
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations

#### ARTICLE AUi 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE AUi 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

##### 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant au minimum 3 constructions principales à vocation économique doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ARTICLE AUi 4 DESERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

# Commune de Tence - Révision allégée du PLU

## 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales.

Il est conseillé de réaliser une récupération des eaux pluviales, pour une utilisation personnelle, en respectant les règles sanitaires.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les aménagements des espaces non bâtis, devront limiter au maximum les espaces imperméabilisés au profit d'espaces enherbés et plantés.

## 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone à construire sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE AUi 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AUi 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de ce recul à condition de respecter les règles de sécurité et visibilité.

## **ARTICLE AUi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

## A l'intérieur de la zone AUi :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait des limites à une distance minimale de 5 mètres.

## En limite de la zone AUi, avec une zone accueillant des habitations UC et A :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite séparative concernée, dont 8 mètres seront paysagers et plantés d'arbres à haute tige.

L'implantation des installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peut se réaliser à moins de ces reculs des limites séparatives.

## **ARTICLE AUi 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUi 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol doit être inférieur ou égale à 0,7.

## **ARTICLE AUi 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'à l'égout des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

# Commune de Tence - Révision allégée du PLU

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

La hauteur des installations et constructions nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE AUI 11            ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les façades des constructions seront traitées d'une façon simple et unitaire, tout en privilégiant les lignes horizontales.

### **A - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

#### Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit
- La multiplicité des matériaux

#### Murs et huisseries

Les critères d'unités, de simplicité (nombre de matériaux utilisés limités) seront privilégiés. Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, les couleurs de façades et des menuiseries doivent présenter une unité de teinte et être de couleur compatible avec les références du nuancier défini ci-après, privilégiant les teintes sombres grisées :



Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc sont proscrits. Un maximum de trois couleurs est autorisé pour les finitions extérieures.

Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment. Toutefois le découpage des façades en bande verticale de couleurs différentes est interdit.

La texture des matériaux de façade doit rester mate.

D'autres types de couleurs façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (murs végétalisées, ou autres), les serres, les verrières.

#### Toitures

La pente des toitures doit être inférieure à 30 % (17°).

Les toitures terrasses peuvent être admises dans le cas où le projet témoigne d'une certaine qualité architecturale. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

Les toitures à deux pans seront traitées de la même teinte ou d'une teinte proche de celle des façades.

La texture des matériaux de toiture doit rester mate.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres) ou pour des raisons techniques (sheds, verrières...).

Les éléments techniques tels que gaines horizontales, édifices divers doivent être intégrés dans la couverture ou cachés par des dispositifs architecturaux qui les intègrent à la volumétrie générale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

#### Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris en bois seront traités de teinte naturelle.

#### Clôtures

Si elles sont mises en place, les clôtures en bordure du domaine public doivent présenter un aspect compatible avec le caractère bâti environnant, doivent rechercher un effet de transparence et d'unité, et doivent être composées :

- soit d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublé d'un grillage de préférence sous forme de panneau rigide, d'une hauteur maximum de 1,8 mètre,
- soit d'un grillage de couleur gris foncé, de préférence sous forme de panneau rigide, d'une hauteur maximum de 1,8 mètre.

# Commune de Tence - Révision allégée du PLU

Les murs bahut ne sont pas autorisés.

Les portails pourront présenter une hauteur maximum de 2,00 mètres. Ils seront de couleur gris foncé.

## Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres éléments non traditionnels de caractère climatique sont autorisés.

Les toitures, terrasses, façades végétalisées, sont autorisées.

## Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **B - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)**

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques.

Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE AUI 12                    **STATIONNEMENT****

Le stationnement doit correspondre aux besoins de l'opération et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Le stationnement ne doit pas entraver la circulation sur le domaine public.

Pour les immeubles de bureaux, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Les espaces de stationnements des véhicules légers seront réalisés en sol perméables.

## **ARTICLE AUI 13                    **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales et variées.

Les nouvelles bandes plantées destinées à accompagner l'aménagement de la zone et à masquer des bâtiments ou à délimiter une propriété seront composées d'essences locales et variées\*. Ces bandes plantées devront être à 3 espèces différentes, avec aucune espèce représentée à plus de 50 %, et avec une seule espèce persistante au maximum†.

Les installations, stockage de matériaux seront masqués par des écrans composés de végétaux d'essences locales et variées, en respectant les prescriptions ci-dessus.

Les arbres isolés repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

---

\* *Essences autochtones : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona,..., ni de laurier-cerise, ni de laurier-sauce.*

† *L'espèce persistante ne pourra pas être une espèce ornementale, ni une espèce de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona,..., ni des laurier-cerise, ni des laurier-sauce.*

## **SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol**

### **ARTICLE AUi 14      COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

### **ARTICLE AUi 15      OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUi 16      OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.