



Plan Local d'Urbanisme Règlement Modification décembre 2022

Règlement intégrant :

- La modification de droit commun (novembre 2022)
- La modification de droit commun n°1 (décembre 2020)
- La révision avec examen conjoint n°3 (décembre 2020)
- La révision avec examen conjoint n°2 (décembre 2020)
- Déclaration de projet approuvée le 11/04/2019 (BE Oxyria)
- Modification n°1 approuvée le 18/10/2017 (BE Latitude uep)
- Révision avec examen conjoint n°1 approuvée le 18/10/2017 (BE Latitude uep)
- Déclaration de projet approuvée le 21/09/17 (BE Réalité)
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/02/2016 (BE Latitude uep)
- Document approuvé le 11 mars 2014 (Agence AU Hubert thiébault)

NB

Afin de favoriser la traçabilité des évolutions apparaissent :

~~En orange barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées



Sommaire

Titre 1 - Dispositions Générales.....	3
Article 1 : champ d'application territorial du plan	3
Article 2 : effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol	3
Article 3 délimitation du territoire en zones :.....	4
Article 4 : occupations et utilisations du sol règlementées par le PLU	5
Article 5 : adaptations mineures de certaines règles	6
Article 6 : les risques	6
Article 7 - Définitions	8
Article 8 - Illustration des notions de limites et de retraits	17
Article 9 Dispositions applicables aux secteurs de protection liées aux enjeux des milieux naturels et des paysages : éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme	18
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	22
Chapitre 1 : ZONE UA	22
Chapitre 2 : ZONE UB.....	27
Chapitre 3 : ZONE UI.....	32
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"	36
Chapitre 1 : ZONE AU	36
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"	39
Chapitre 1 : ZONE A.....	39
Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"	44
Chapitre 1 : ZONE N.....	44
Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections	52
Article 11 Commun à l'ensemble des zones (sauf Ui et AUi)	52
Article 11 pour les zones UI et AUi.....	55



Titre 1 - Dispositions Générales

Article 1 : champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de COURZIEU.

Article 2 : effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 et R 102-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.



Article 3 délimitation du territoire en zones :

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. R.123-5. - 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.

Art. R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R.123-7. - 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2^{ème} article R.123.12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R.123-8. - 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 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'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.



Article 4 : occupations et utilisations du sol règlementées par le PLU

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o hôtelier,
 - o d'équipement collectif,
 - o de commerce,
 - o industriel,
 - o artisanal,
 - o de bureaux et de service,
 - o d'entrepôts
 - o agricole,
 - o de stationnement,
 - o d'annexes,
 - o de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - o parcs d'attractions ouverts au public,
 - o aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o aires de stationnement ouvertes au public,
 - o dépôts de véhicules,
 - o garages collectifs de caravanes,
 - o affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).



Article 5 : adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

Article 6 : les risques

La commune est concernée par :

- Le PPRI Brevenne-Turdine.
- Les risques géologiques

Le risque d'inondation

Le PPRI est annexé au PLU et s'applique sur l'ensemble du territoire communal

Les risques géologiques

La commune a fait réaliser une étude spécifique portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre ces aléas, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place.

Attention, sont uniquement listés ci-dessous les prescriptions relevant du code de l'urbanisme. Les autres règles figurent dans l'étude réalisée par GEOTEC et annexée au PLU.

Les zones de risque très faible à nul et les zones de risque faible :

- Pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains

Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- La construction devra être adaptée à la nature du terrain.
- Terrassements :
 - o En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu
 - o Les pentes maximums des talus de déblai seront soit de
 - 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V)
 - Ou de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu.
- Fondations et implantation des constructions
 - o On veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
- Gestion des eaux
 - o Toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
 - o On veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
 - o Si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.



- Piscines : pour les bassins enterrés, le bassin sera posé avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau.

Les zones de risque fort ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

Secteurs au-dessus du Poulat et Pomeyrieu

Aucune prescription relevant du code de l'urbanisme n'est édictée. Toutefois, d'autres règles de constructions figurent dans l'étude réalisé par GEOTEC et annexée au PLU.



Article 7 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements, Communautés de communes et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, etc...

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

**Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)**

I- Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;

2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;

3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;

2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

3° La valeur de la consommation maximale ;

4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

5° La valeur du besoin maximal en énergie ;

6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;

7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;

8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;

9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;

10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;

11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L134-2.

III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Caravane (article R111-37 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.



Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.



Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat, "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépôt de véhicules :

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Emplacement Réservé (Article L123-2-a du code de l'urbanisme) :

Le PLU peut fixer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L123-17 du code de l'urbanisme :

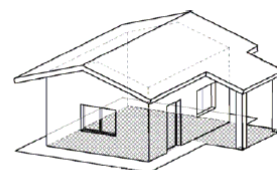
Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants,

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

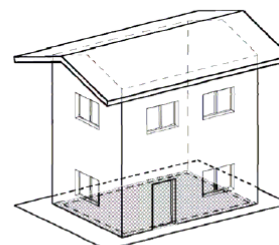
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Croquis 18



Croquis 19



 : emprise au sol



Ensembles commerciaux (Art L752-3 du code du commerce)

I- Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L311-1 du code de l'urbanisme.

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que, par exemple, les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Ensemble d'habitations

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements.

Espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.



Exploitation agricole

La loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 a précisé le caractère professionnel de l'exploitation agricole en remplaçant notamment la SMI (Surface Minimale d'installation) par la SMA (Surface minimale d'Assujettissement). Ainsi, l'article L722-5 du code rural et de la pêche maritime précise dorénavant :

L'importance minimale de l'exploitation ou de l'entreprise agricole requise pour que leurs dirigeants soient considérés comme chef d'exploitation ou d'entreprise agricole au titre des activités mentionnées à l'article L 722-1 est déterminée par l'activité minimale d'assujettissement. L'activité minimale d'assujettissement est atteinte lorsqu'est remplie l'une des conditions suivantes :

1° La superficie mise en valeur est au moins égale à la surface minimale d'assujettissement mentionnée à l'article L. 722-5-1 compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées ;

2° Le temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité est, dans le cas où l'activité ne peut être appréciée selon la condition mentionnée au 1°, au moins égal 1 200 heures par an

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faitage :

Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).

Habitations légères de loisirs (R*111-31 et suivants du code de l'urbanisme)

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-31 du code de l'urbanisme.

Leurs conditions d'implantation sont fixées aux articles R*111-32-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel avant travaux au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale au point considéré.

La hauteur des constructions est mesurée au faitage.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Garage collectif de caravanes

Voir « dépôts de véhicules »

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)



Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement (art. L442.1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Article L442-1-1 : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1.

Article L442-1-2 : Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L442-2 : Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L442-3 : Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Piscine

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières.

Reconstruction à l'identique (article L111-3 du code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Servitude (au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

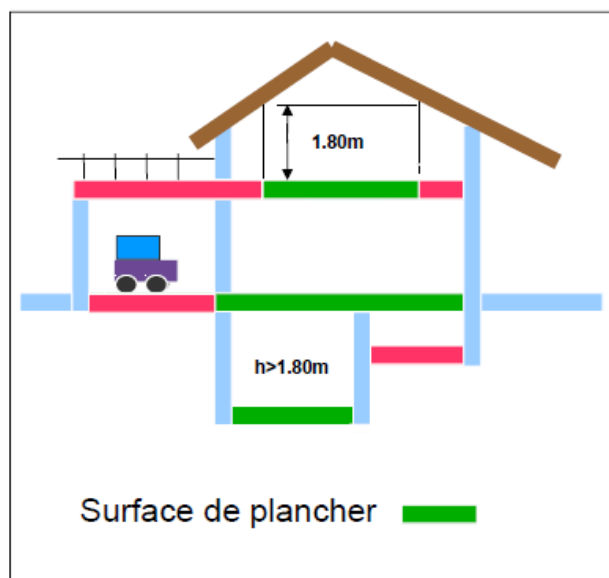
Article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° 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. »



**Stationnement de caravanes :**

R 421.19 c : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

R421.23 d : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Les articles R*111-38 et suivants précisent leurs conditions d'installations.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes (camping)

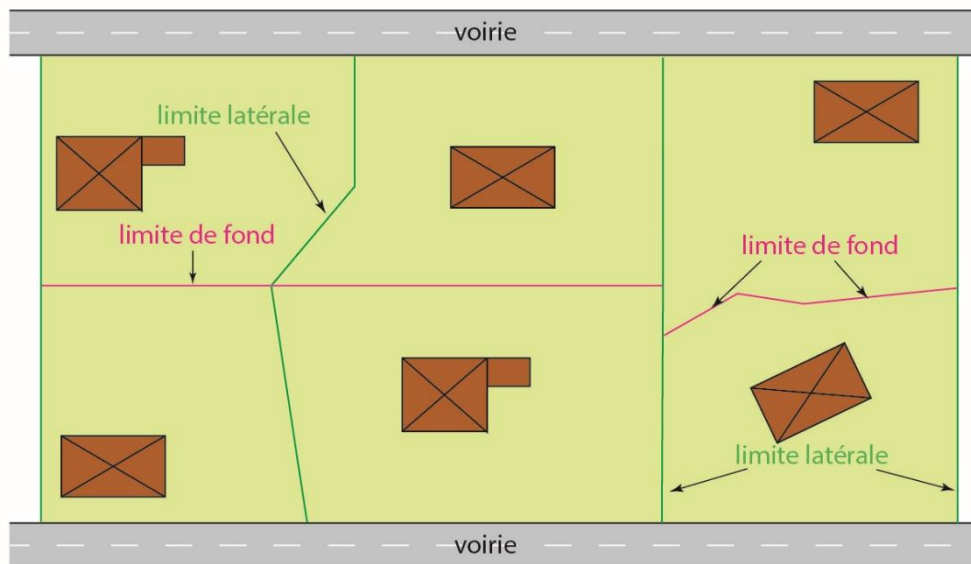
Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

Article 8 - Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



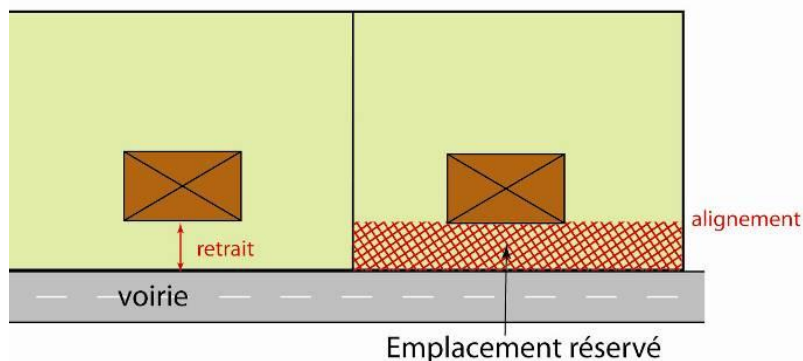
DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement



Article 9 Dispositions applicables aux secteurs de protection liées aux enjeux des milieux naturels et des paysages : éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « 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. »

A- Pour les constructions identifiées au titre de cet article dans le document graphique :

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits sauf en cas d'impossibilité avérée de les conserver, liée à l'état trop dégradé du bâti. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation et d'extension portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les menuiseries seront constituées de matériaux bois ou imitation couleur bois.

Sur les constructions identifiées les règles suivantes seront mises œuvre :

Les extensions

- Les extensions des bâtiments principaux existants doivent être mesurées et en accord avec le principe constructif du bâtiment d'origine et les principes de composition du paysage environnant.

Les surélévations

Elles doivent respecter les dispositions suivantes :

- Le nouveau volume s'accorde avec les édifices avoisinants par sa hauteur et son alignement.
- La surélévation est faite sur toute l'emprise du bâtiment ou partie de bâtiment cohérente.
- La surélévation respecte la composition de base de l'immeuble.

Volumes :

- Les volumes existants et leurs caractéristiques (pentes, lignes de faîtage et de rives, ...) seront conservés sauf retour aux dispositions d'origine attestées : toitures traditionnelles, toitures industrielles

Toitures :

- Les caractéristiques des couvertures seront maintenues ou restituées selon l'état d'origine (tuiles de terre cuite creuses ou tuiles canal, plates à cote centrale ou losangée, tuiles vernissées, ardoises, épis de faîtage...).
- Les dépassées de toits seront conservées ou reconstituées dans leurs caractéristiques et dimensions d'origine : chevrons et voliges apparents, génoise tuile, ou corniches briques ou corniches en pierre ou en ciment moulé.

Ouvertures en toitures :

Sont autorisés :

- Les jacobines s'il s'agit d'une restitution ou d'une duplication d'une jacobine existante sur l'édifice en question.

Sont interdites :

- les lucarnes de type « chiens assis » ou « rampantes ».



Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques domestiques :

- Les panneaux solaires doivent être groupés pour éviter le mitage de la toiture

Composition et modénature :

- L'unité architecturale de chaque immeuble devra être respectée, quelle que soit la division parcellaire.
- La modénature (bandeaux, moulures, corniches, frises, encadrements, ...) en pierre de taille, en briques ou en ciment moulé devra être conservée, restituée ou mise en valeur.
- Aucun ornement étranger à l'architecture d'origine ne sera admis.

Traitement des enduits et des parements :

- Les façades seront enduites si elles ne sont pas en pierres de taille.
- Le décroûtage des enduits qui laisserait apparente une maçonnerie de « tout venant » est interdit.
- Les prescriptions d'enduits seront adaptées aux édifices : lissé, frisé, badigeons...
- Les éléments en pierre de taille (chaînes d'angle, encadrements, appuis) seront préservés et remis en état ; ils pourront être laissés apparents suivant les dispositions d'origines. Les enduits seront appliqués au nu ou en retrait des encadrements.

Autres éléments de la façade :

- Lors de travaux de ravalement de façade, l'intégration des installations techniques, appareils thermiques et aérauliques, antennes paraboliques, climatiseurs, etc. sera exigée sur les façades. Ils seront non visibles depuis la voie publique lorsque cela est possible techniquement.
- Lors de travaux de ravalement, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé.
- Lors de travaux de ravalement, et à l'exception des descentes d'eaux pluviales, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques lorsque cela est possible techniquement.
- Lors de travaux de ravalement, les fils électriques apparents seront dissimulés à l'arrière des bandeaux de rives et d'égout
- Les modifications ou les créations de nouveaux percements devront se faire en accord avec la composition architecturale de chaque édifice, par duplication d'élément d'origine encore en place sur les façades. On privilégiera la réouverture de baies anciennes.
- Dans le cadre de projets d'extension contemporains, les règles de dimensionnement des ouvertures s'appliquant au bâti traditionnel pourront être dérogées dans la mesure où lesdits projets s'intègrent dans le cadre naturel ou bâti environnant.

Menuiseries

Un seul type de menuiserie sera adopté par façade et par immeuble pour les étages courants et attiques et un seul type de menuiserie par façade et par immeuble pour le rez-de-chaussée commercial.

La couleur des menuiseries doit être de couleur bois



Portes :

- Les portes et portails donnant sur la voie publique auront un dessin simple, seront pleins, ou demi-ajourés pour les portes, et ne seront pas en tôle ondulée.
- Les portes de garage standardisées reprendront les modèles traditionnels à lames horizontales ou verticales sans effets de dessins d'imitation de matière. Elles seront en bois ou métallique. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Systèmes d'occultation :

- De manière générale, la typologie sera adaptée en fonction de l'époque de l'immeuble existant (suivant dispositions d'origine) ou de l'environnement si les dispositifs existants respectent les prescriptions, et sans panachage pour une même façade ou un même immeuble.

B- Pour les éléments végétaux identifiés au titre de cet article :

Ces éléments végétaux doivent être maintenus ou reconstitués.

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur la commune, des "éléments remarquables " sont délimités sur plusieurs secteurs afin d'établir une protection des zones humides et des corridors d'intérêt écologique

- Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ceux nécessaires à la mise aux normes des retenues collinaires, ou ceux nécessaires à la valorisation de la zone humide (sentiers parcours de découverte...) ou ceux nécessaires à la mise en place de dispositifs de lutte contre les inondations sont admis sous réserve de reconstituer les milieux détruits le cas échéant.

Pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide, les aménagements élargissements de voirie nécessaires à la gestion de la voie sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés. Pour les constructions existantes concernées par la trame zone humide, les extensions sont autorisées dans les limites définies par le règlement de chaque zone.

- Pour les corridors :

Dans les espaces identifiés comme corridors au titre de l'article L151-23 :

Sont interdites toutes constructions nouvelles.

Les espaces de pleine terre végétalisée existant devront être maintenus.



Pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone corridors, les aménagements élargissements de voirie nécessaires à la gestion de la voie sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés dans les limites définies par le règlement de chaque zone.

Les travaux nécessaires à la restauration de la continuité écologique ou à la mise en place de dispositifs de lutte contre les inondations (sous réserve de ne pas nuire à la continuité écologiques) sont admis.



Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont en général à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) correspond à la partie centrale de l'agglomération.

Le secteur UA1 à caractère multifonctionnel avec des règles d'implantation et de volumétries spécifiques.



ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction ouverts au public
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments identifiés au plan de zonage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ne pourront être aménagés que dans leur volume initial et ne pourront pas faire l'objet d'une démolition complète ou partielle.

La surface des commerces est limitée à 300 m² de surface de vente.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, ne sont autorisés que le changement de destination des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 250 m² au total ainsi que la construction d'annexe dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Le règlement du PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Néant.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans la zone UA1, les constructions s'implanteront soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait minimal d'1m.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements, extensions de bâtiments existants

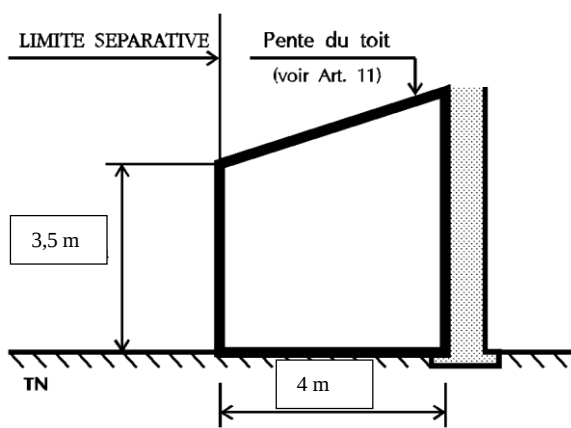
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long des voies, les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- Soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m (sauf débord de toiture).

Au-delà d'une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul exposées ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 m. des dites limites.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour le territoire des opérations d'aménagement assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq logements.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 m. des limites.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.



ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage. Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 6 sur l'aspect extérieur des constructions.

Dans la zone UA1, la hauteur des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes minimum suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher dépasse 250 m², 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 250 m², 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher destinés à la restauration

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.



Chapitre 2 : ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond aux quartiers en continuité de la partie centrale du bourg et aux hameaux.



ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt
- de commerce

Les autres occupations et utilisation du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**ASSAINISSEMENT :**Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Le règlement du PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Néant

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

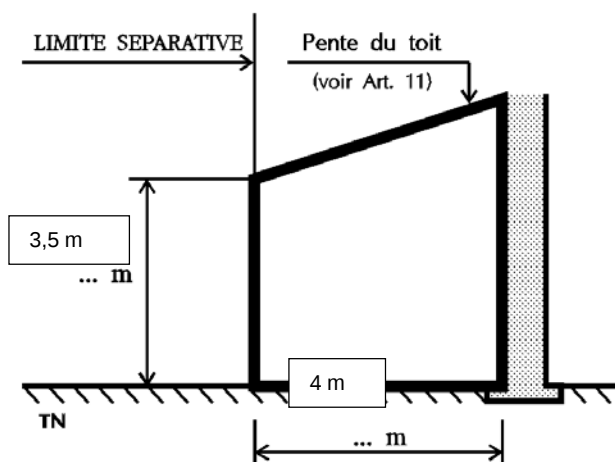
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants
- Pour les voies de desserte interne des opérations d'aménagement assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m. sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour le territoire des opérations d'aménagement comportant au moins cinq logements assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération d'aménagement.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage. Ces limites ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 6 sur l'aspect extérieur des constructions.



ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimums suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher dépasse 250 m², 1 place de stationnement pour 35m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 250 m², 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, 1 place par chambre
- 1 place pour 25 m² de plancher destinés à la restauration

ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.



Chapitre 3 : ZONE UI

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle.



ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitation
- les commerces à l'exception des constructions à usage d'exposition vente

Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

Les parcs d'attractions ouverts au public.

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Une partie de la zone Ui est soumise à un risque d'inondation, les prescriptions issues du PPRI de la Brévenne devront être prises en compte.

Les constructions à usage d'exposition vente ne sont autorisées que sous réserve que cet espace soit directement lié à l'activité artisanale ou industrielle exercée sur le tènement et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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



ARTICLE UI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Le règlement du PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Néant.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions se réalise soit en limite, soit avec un retrait minimal d'un mètre.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se réalise soit en limite, soit avec un retrait minimal d'un mètre.



ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage. Cette limite est portée à 15 mètres au faitage pour :

- Les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher pour les activités
- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher pour les bureaux

ARTICLE UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant



Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

Chapitre 1 : ZONE AU

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera possible par une modification ou une révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU (AU1 et AU2) et du secteur AUi ne sera possible que lorsque l'assainissement collectif sera conforme.



ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article 2.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU nécessite la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU. La zone AU et le secteur AUi ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque l'assainissement collectif sera conforme.

Cependant, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les clôtures et les murs de soutènement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet

ARTICLE AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONSPOUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 m. des dites limites.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet



ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Sans objet

ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

Chapitre 1 : ZONE A

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.



ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables au sol (comme les éoliennes ou les champs photovoltaïques par exemple) sont interdits dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Les constructions à usage :

- Agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- D'annexes à ces constructions. La surface de plancher des constructions à usage d'habitation est limitée à ~~250~~ 200 m²
- De piscines liées à l'habitation des exploitations agricoles.

Toute construction d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, la distance maximale entre l'habitation et les bâtiments techniques sera de 100m.

Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL ...), le regroupement des habitations en hameaux sera privilégié.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions existantes repérées au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la limite de 250 m² de surface de plancher et de travaux d'entretien n'ayant pas pour effet d'en modifier le volume.

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes.

Pour toutes les habitations présentes :

- Une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
- Des annexes aux habitations dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Une piscine par habitation dans la limite de 40 m² de surface du bassin et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée en tout point du bassin)

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation, délimité sur le plan de zonage par une trame spécifique devront être prises en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brévenne et de la Turdine.

ARTICLE A3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement des constructions à usage d'habitation à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement des constructions à usage d'habitation par un système autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

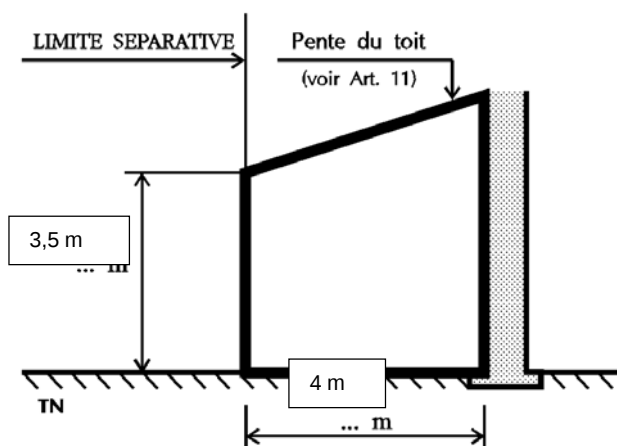
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m. sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour le territoire des opérations d'aménagement comportant au moins cinq logements pour assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération d'aménagement.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- pour les constructions à usage d'annexe
- pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION D E S CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.



ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 12 m au faitage. Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 6 sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant



Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

Chapitre 1 : ZONE N

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière 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'espaces naturels.

La zone comprend plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- Le secteur Ncr où l'exploitation des carrières est autorisée
- Le secteur Nd où sont autorisées les constructions et installations liées au camping, au stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs
- Le secteur NI où sont autorisées les installations liées aux sports, aux loisirs et au stationnement.
- Le secteur NI1 où sont autorisées les constructions et installations liées aux activités de loisirs et du parc animalier ouverts au public
- Le secteur Np et Nps zone de protection des captages d'eau potable
- Le secteur Nj correspondant à des jardins
- Le secteur Ns correspondant au périmètre de l'arrêté de biotope (Vallon du Rossand).
- Le secteur Nepp correspondant au Château de St Bonnet préservé au titre de l'article L123.1.5.7è du Code de l'Urbanisme. Une Orientation d'aménagement et de Programmation est réalisée pour cette zone et devra être prise en compte.
- Le secteur Nh correspondant aux hameaux.



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toutes les zones :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables au sol (comme les éoliennes ou les champs photovoltaïques par exemple) sont interdits dans l'ensemble des zones.

Sont interdits pour toutes les zones N, Ncr, Nd, NL, NLI, Np, Nps, Nj, Ns, Nepp

- Toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'Article 2.
- Dans le secteur Ns toute construction nouvelle.

Sont interdits pour toute la zone Nh :

- Toute construction nouvelle, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, ci-après.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - o les dépôts de véhicules,
 - o les garages collectifs de caravanes,
 - o les parcs d'attractions ouverts au public,
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la zone N :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes.

Pour toutes les habitations présentes :

- **Une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension)**
- **Des annexes aux habitations dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale distance mesurée en tout point de l'annexe)**
- **Une piscine par habitation dans la limite de 40 m² de surface du bassin et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée en tout point du bassin)**

Sont admis dans la zone Ncr :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes.

Sont admis dans la zone Nd :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les constructions et installations liées à l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes

Sont admis dans la zone NL (à l'exception du secteur soumis à la trame « zone humide ») :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les installations liées aux sports, aux loisirs et les parcs de stationnement

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes

Pour toutes les habitations présentes :

- Une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
- Des annexes aux habitations dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale distance mesurée en tout point de l'annexe)
- Une piscine par habitation dans la limite de 40 m² de surface du bassin et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée en tout point du bassin)

Sont admis dans la zone NL1 (à l'exception du secteur soumis à la trame « zone humide ») :

a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

b) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

c) Les opérations de construction et/ou d'extension d'hébergements touristiques et/ou d'équipements touristiques comprenant toutes les constructions, installations et parcs de stationnement liés au fonctionnement de l'activité touristique (tels que les équipements scientifiques, les logements de fonction, les bâtiments techniques, les bureaux...), à condition que la surface de plancher totale (existant + extension + création) soit inférieure à 3 500 m² de surface de plancher et à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.



De plus, parmi ces 3 500 m² de surface de plancher au total, il est précisé que :

- La surface allouée à la partie restauration ne devra pas dépasser 1 000 m² de surface de plancher (existant + extension + création)
- La surface allouée au volet logement de fonction et logement saisonnier ne devra pas dépasser 400 m² de surface de plancher (existant + extension + création)
- La surface allouée au volet hébergement touristique ne devra pas dépasser 250 m² de surface de plancher (existant + extension + création).

d) Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes

Pour toutes les habitations présentes :

- **Une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension)**
- **Des annexes aux habitations dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale distance mesurée en tout point de l'annexe)**
- **Une piscine par habitation dans la limite de 40 m² de surface du bassin et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée en tout point du bassin)**

Sont admis dans la zone Np :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les installations nécessaires au captage d'eau potable,

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes

Sont admis dans la zone Nj :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les cabanes de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m²

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes

Sont admis dans la zone Nepp :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire, parking...).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les changements de destination des bâtiments existants en construction et installation nécessaires à l'activité touristique, dont les habitations uniquement liées aux activités touristiques, et à usage d'hébergement hôtelier et touristique.



Les activités de commerces nécessaires et en lien avec l'activité touristique lorsqu'elles restent dans l'emprise des locaux existants.

Les travaux d'aménagement :

- dans l'emprise des constructions existantes et dans la limite des surfaces de plancher existantes
- ou dans la limite de 100 m² de surface de plancher (calculée sur l'ensemble des bâtiments) pour les surélévations et extensions des constructions existantes.

Ces travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière, à condition de respecter l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sont admis dans la zone Nh :

Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m².

- L'aménagement des constructions dans le volume existant et dans la limite maximum de 250 m² de plancher.
- L'extension sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment concerné à la date de l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale. Les aménagements ne devront pas conduire à la production d'effluents non domestiques.

Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol.

Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation délimité au plan de zonage par une trame spécifique devront être prise en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brevenne et de la Turdine.

ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**EAU :**

Pour toute la zone N (à l'exception de la zone Nh):

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Pour la zone Nh :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le règlement du PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

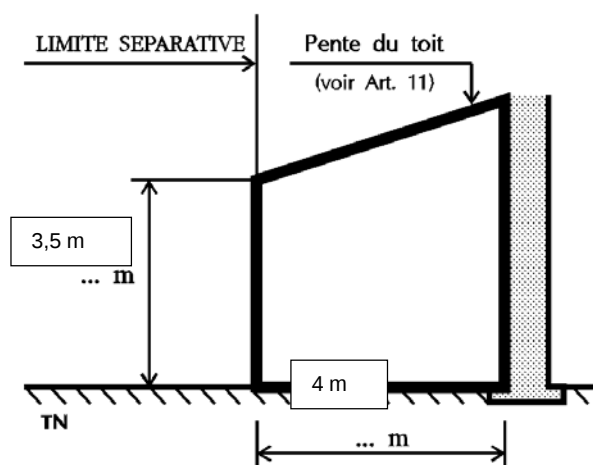
Pour toutes les zones N, Ncr, Nd, NL, NL1, Np, Nps, Nj, Ns, Nepp

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Pour la zone Nh :

Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m. sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour le territoire des opérations d'aménagement comportant au moins cinq logements pour assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération d'aménagement.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage. La hauteur maximale des annexes est fixée à 4.5 m au faitage.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 6 sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les espaces de stationnement des véhicules dans le secteur Nepp correspondant à l'Auberge de St Bonnet doivent être perméables.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections

Article 11 Commun à l'ensemble des zones (sauf Ui et AUi)

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions et des annexes doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

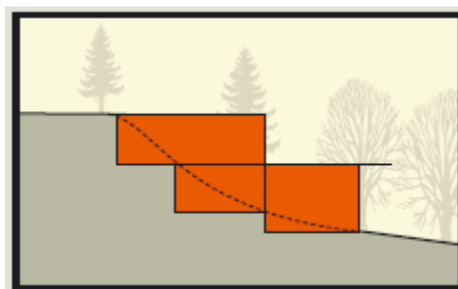
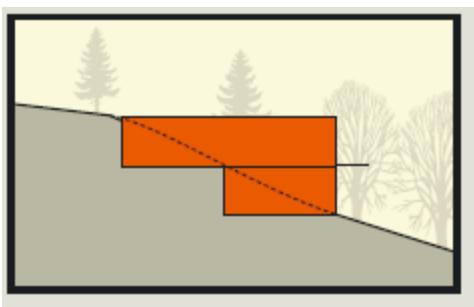
Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

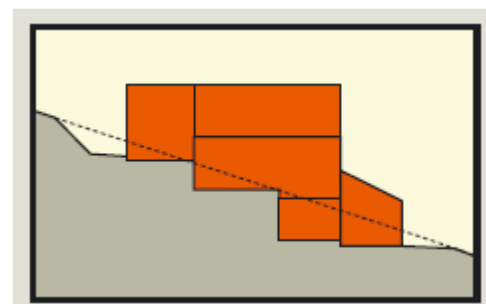
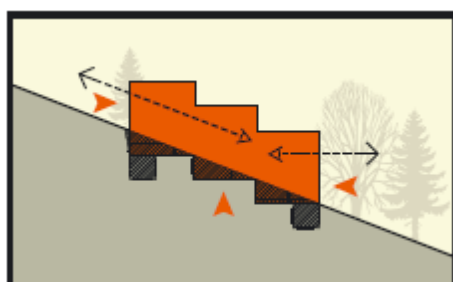
- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étalement en cascade) :





ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites pour les façades. Les couleurs devront respecter la palette de couleur mise en place par la commune (ci-après) et consultable en mairie.



Pour la zone Ua, les couleurs autorisées sont identiques à l'exception du R80 (terre de sienne) O80 (terre orange) et B20 (bleu ciel) qui sont interdites.

De préférence, les pierres apparentes seront conservées.



TOITURES

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones agricoles ou naturelles où la pente doit être comprise entre 5 et 40 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations et dans les secteurs Nh, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles plates, creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée à l'exception des vérandas qui peuvent être couvertes par une toiture en matériaux translucides.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions à usage d'activités économiques, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

CLOTURES

Les clôtures doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans muret d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture.

MENUISERIES

Les menuiseries et stores doivent être de couleur bois pour la zone du bourg délimitée par les panneaux d'agglomération.



Article 11 pour les zones UI et AUi

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc.).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière". En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

CLOTURES

Les clôtures doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans muret d'une hauteur maximale de 2 m (sauf contrainte de sécurité).
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m (sauf contrainte de sécurité).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites pour les façades. Les couleurs devront respecter la palette de couleur mise en place par la commune (ci-après) et consultable en mairie.



Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

TOITURES

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant. Les couleurs claires et vives sont interdites. La couverture doit être foncée et mate.

Lorsque les tuiles sont utilisées, elles devront être plates, creuses ou romanes. D'autres matériaux de couverture tels que bacs acier sont admis.