

PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

Prescription de l'élaboration du PLU: 27 Janvier 2012

Arrêt du projet de PLU : 26 Janvier 2018

Approbation du projet de PLU : 30/11/2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30/11/2018

Révisions et modifications :

- ...
- ...

Référence : 40041



Réalités
Bureau d'études

Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

Sommaire	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
Règlement de la zone UB	10
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	18
Règlement de la zone A.....	19
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	28
Règlement de la zone N	29
TITRE 5 : ANNEXES.....	35
Liste des essences locales recommandées par le Conseil Départemental	36
Définition des destinations et sous-destinations : arrêté du 10 Novembre 2016.....	37

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Germain-la-Montagne.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU (pièces n°5b, 5c et 5d).

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour la zone urbaine : UB**

« 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 ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones agricoles : A et Ap**

(articles – R.151-22 – R.151-23)

« 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 différents chapitres du Titre IV pour les zones naturelles et forestières : N**

(articles - R.151.24 - R.151.25)

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation,...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 –APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que «Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose».

Le règlement de la commune de Saint-Germain-la-Montagne s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions d'une même opération et non à l'ensemble d'une opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R421-23 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

DG 10 – RISQUES

- Risque d'inondation

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques de la direction départementale des territoires, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- Du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 juillet 1996).

Les objectifs de ces circulaires sont de :

- Interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages

Une consultation de la cellule risque de la DDT de la Loire, pour avis hydraulique, devra avoir lieu dès lors qu'une ouverture à la construction est envisagée dans des zones considérées comme inondables pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs précités.

- **Canalisation de gaz**

La commune de Saint-Germain-la-Montagne est concernée par des servitudes d'utilité publique liée à la présence de canalisation de gaz : se reporter aux pièces n°5b, 5c et 5d du dossier de PLU.

DG 11 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Accès :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des limites d'agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées) :

Route départementale		Marge de recul par rapport à l'axe	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
D 39-1	RIL	15 m	15 m
D 39	RIL	15 m	15 m
D 50	RS	35 m	25 m
D114	RIL	15 m	15 m
D 485	Route à grande circulation	75 m si application de la loi Barnier 35 m si dérogation à la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier 25 m si dérogation à la loi Barnier

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Eaux pluviales

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

Extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

DG 11 – DEROGATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR

Conformément à l'article L152-5 du code de l'urbanisme, il est rappelé que :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

L'article R152-5° du CU dispose que « Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine, correspondant au bourg de Saint-Germain-la-Montagne. Elle présente une mixité des fonctions propre aux centres bourgs et qu'il est nécessaire de maintenir.

La zone UB est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :
 - Les dépôts de matériaux
2. Constructions :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipement sportif		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Les destinations et sous-destination non interdites et non soumises à condition sont autorisées sans condition.

2.1 Constructions dont la destination et/ou sous-destination est interdite :

- La destination exploitations agricoles et forestières
- Pour la destination Commerces et Activités de services, la sous destination Commerce de Gros

2.2 Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination Commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes sont autorisées dans la limite de 300 m² d'emprise au sol
 - o Artisanat et commerce de détail
 - o Restauration
- Pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics, la sous destination salle d'art et de spectacle est autorisée à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle.
- La destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et l'ensemble des sous destinations sont autorisées à condition :
 - o Que les constructions soient limitées à 300 m² d'emprise au sol
 - o Que les constructions ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle

ARTICLE UB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

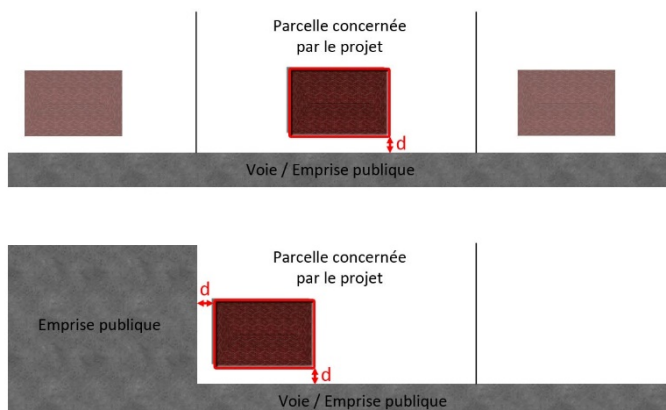
Le long des routes départementales, se reporter à la disposition générale n° 11 du présent règlement.

Alignement se trouvant sur la voie identifiée sur le plan de zonage :

Les démolitions-reconstructions dont l'alignement se trouve sur la voie identifiée sur le plan de zonage « disposition particulière en matière d'implantation » doivent se reconstruire soit à l'alignement, soit en retrait de maximum le retrait existant avant démolition.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions et extensions n'est pas réglementée.

Autres alignements :



Les constructions (hors annexes et piscines) doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, sont autorisées dans le prolongement du bâti existant et sans rapprochement de l'alignement.

$D \geq 3 \text{ m.}$

Pour tous les alignements :

L'implantation des annexes et piscines n'est pas réglementée.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics n'est pas réglementée.

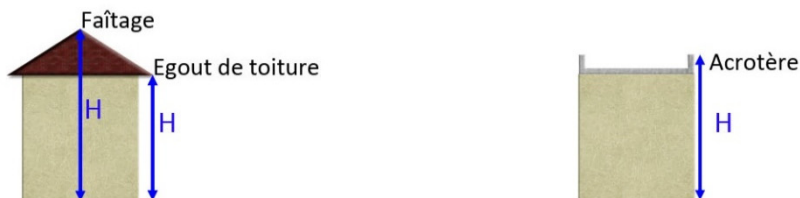
2. Implantation des constructions le long des limites séparatives

Non réglementé.

3. Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout ou l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).

La hauteur maximum est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.



Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

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

2. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures :

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les couleurs de façades blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs de façades doivent être dans les tons « sables de pays » similaires aux façades des constructions alentours.

Toitures

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes ou les extensions.

Les toitures terrasses des constructions principales doivent être végétalisées.

Les panneaux solaires doivent être posés en toiture, intégrés à la pente du toit.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les précédentes règles des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions ne s'appliquent pas aux :

- Vérandas, piscines, serres, verrières
- Annexes de moins de 15 m²
- Extensions des constructions existantes à condition de respecter l'aspect de la construction existante
- Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Architecture sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont interdites.


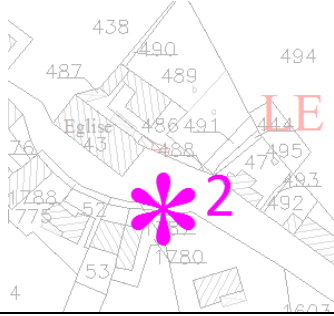

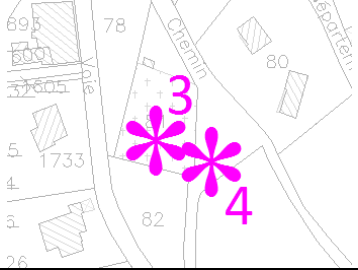

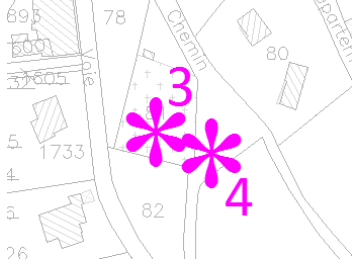
Clôtures

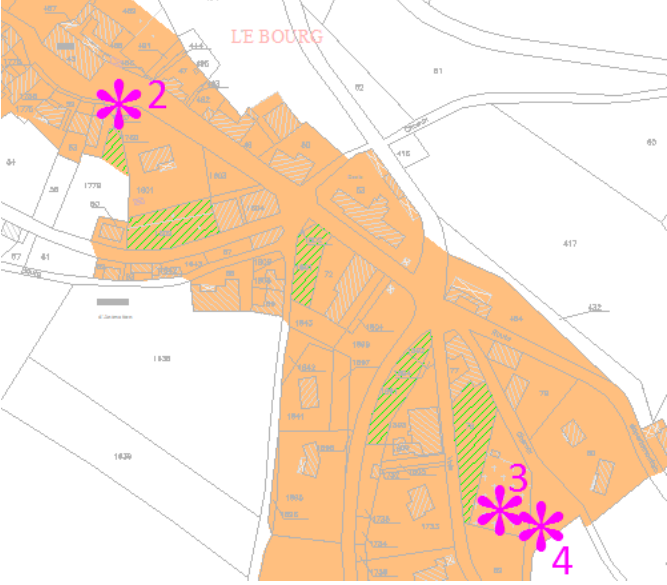
Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.8 m.

Elles sont constituées de :

- Soit d'une haie vive constituée de végétaux d'essences locales variées (cf. liste des essences locales recommandées en annexe)
- Soit d'un mur bahut de 1 m en pierre apparente ou en matériaux enduits de couleur similaire aux façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire voie
- Soit d'un système à claire-voie léger.

3. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

CROIX																					
<p>Localisation : Le Bourg – A proximité de l’Eglise</p>	 																				
<p>Localisation : Le Bourg – Dans le cimetière</p>	 																				
<p>Localisation : Le Bourg – Aux abords du cimetière</p>	 																				
<p>QUALIFICATION</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">- Architecture</td> <td style="width: 33%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 33%;">- Elément arboré</td> <td style="width: 33%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>- Motif culturel</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>			- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>																		
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>																		
- Espace public	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>																		
		- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>																		
		- Motif écologique	<input type="checkbox"/>																		
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration à l’identique. - Evolution possible de la localisation des croix en particulier pour des raisons d’élargissement de voirie ou d’aménagement de carrefour, mais repositionnement au plus près de son emplacement originel et maintien de sa visibilité depuis le domaine public. 																					

ESPACES VERTS			
LOCALISATION / IDENTIFICATION			
Lieu-dit : Le Bourg, parcelles n°1779, 1602, 1801, 1892, 1891 et 78			
			
QUALIFICATION			
- Architecture	<input type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>		
- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>		
PRESCRIPTIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - Seules les annexes et piscines sont autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total (quel que soit le nombre d'annexes) - Les extensions des constructions existantes sont également autorisées, dans la limite de 30% de l'existant. 			

ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations devront être impérativement d'essences locales et variées (cf. liste des essences recommandées en annexe). Les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne) sont à éviter.

2. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé.

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UB 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le long des routes départementales, se reporter à la disposition générale n° 11 du présent règlement.

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

1° Accès

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2° Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L.151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE UB 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

3. Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°11 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les eaux pluviales doivent :

- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée
- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

En cas de récupération des eaux de pluies, cette dernière doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

4. Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

5. Réseaux d'énergie :

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

6. Réseaux de communication électroniques :

Non réglementé.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer.

Elle comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des paysages.

La zone agricole A est concernée par le passage d'une canalisation de gaz. se reporter à la disposition générale n°10 et au plan et à la liste des Servitudes d'Utilité Publiques, en pièces n° 5b, 5c et 5d du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :
 - Les dépôts de matériaux
2. Constructions en zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

2.1 Constructions dont la destination et/ou sous-destination est interdite :

- La sous destination Exploitation forestière
- Les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Cinéma
- La destination Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- La destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2.2 Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Pour la destination habitation, la sous-destination logement est autorisée sous conditions :

- Dans le cas d'un logement lié et nécessaire à l'activité agricole :
 - o La construction, dans la limite de 130 m² maximum de surface de plancher
 - o Les annexes (hors piscine), à condition d'être limitées dans la limite de 50 m² de d'emprise au sol maximum au total pour l'ensemble des annexes
 - o Les piscines, dans la limite d'une par tènement
- Dans le cas d'un logement non lié et nécessaire à activité agricole disposant d'une superficie au moins égale à 60 m² de surface de plancher :
 - o L'extension mesurée (correspondant à environ 30%) dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension). Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole.
 - o Par aménagement de l'existant, pour les changements de destination pour extension identifiés au plan de zonage du n°19 au n°40, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant+extension).
 - o Les annexes (hors piscine), à condition d'être limitées dans la limite de 50 m² de d'emprise au sol maximum au total pour l'ensemble des annexes
 - o Les piscines, dans la limite d'une par tènement

Les sous destinations hébergement hôtelier et touristique, logement, hébergement, industrie sont autorisées dans le cadre de changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, pour les changements de destination du n°1 au n°18.

3. Constructions en zone Ap :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

3.1 Constructions dont la destination et/ou sous-destination est interdite :

Toutes les destinations et sous-destinations à l'exception de celle précisée au point 3.2 suivant.

3.2 Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée.

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

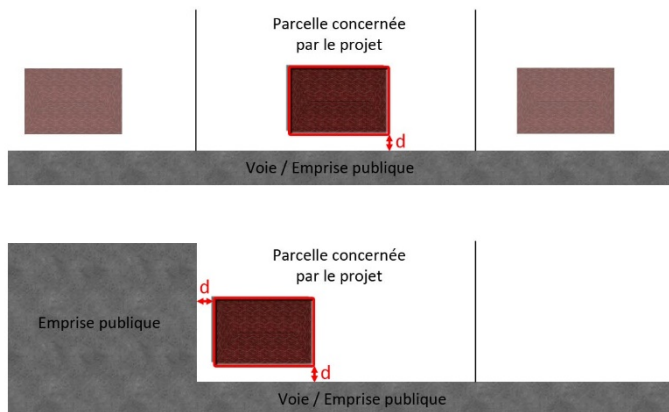
Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Le long des routes départementales, se reporter à la disposition générale n° 11 du présent règlement.



Les constructions doivent s’implanter en recul de minimum 3 mètres de l’alignement des voies et emprises publiques.

L’aménagement et l’extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 3 mètres, à condition de respecter l’alignement existant.

D ≥ 3 m.

L’implantation des installations, constructions, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d’intérêt collectif n’est pas réglementée.

2. Implantation des constructions le long des limites séparatives

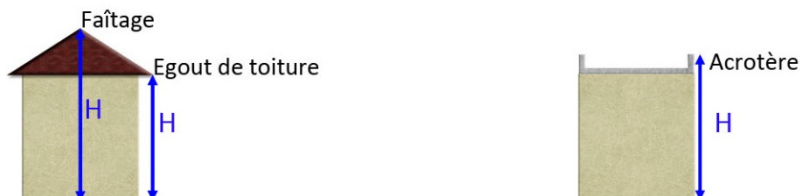
Non réglementé.

3. Implantation sur une même propriété :

Les constructions annexes et piscines doivent être intégralement implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d’habitation.

4. Hauteur des constructions :

La hauteur d’une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu’à l’égout ou l’acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d’énergies renouvelables).



La hauteur maximum est limitée à 6 mètres pour les constructions à usage d’habitation.

La hauteur maximum est limitée à 4 mètres pour les annexes des constructions à usage d’habitation

La hauteur maximum est limitée à 14 mètres pour les constructions agricoles.

La hauteur maximum est limitée à 12 mètres pour autres constructions autorisées dans la zone.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles définies ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

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

Toute opération de construction ou d'aménagement localisée à proximité d'un point de vue paysager identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU, devra veiller à ne pas altérer les vues lointaines, notamment par un volume intégré dans l'environnement et dont la hauteur ne compromet pas le point de vue paysager.

2. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures :

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les couleurs de façades blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs de façades doivent être dans les tons « sables de pays » similaires aux façades des constructions alentours.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Toitures

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum, hors constructions agricoles.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes ou les extensions.

Les toitures terrasses des constructions principales doivent être végétalisées.

Les panneaux solaires doivent être posés en toiture, intégrés à la pente du toit.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les précédentes règles des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions ne s'appliquent pas aux :

- Vérandas, piscines, serres, verrières
- Annexes de moins de 15 m²
- Extensions des constructions existantes à condition de respecter l'aspect de la construction existante
- Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Architecture sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont interdites.





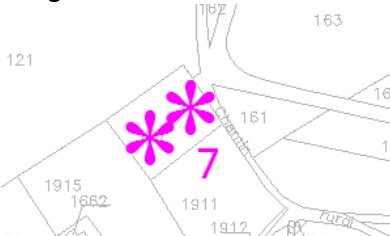

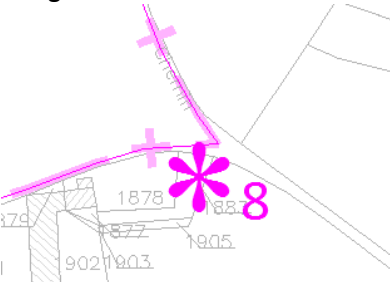



Clôtures

Les clôtures suivantes ne concernent pas les clôtures agricoles. Elles sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.8 m.

Elles sont constituées de :

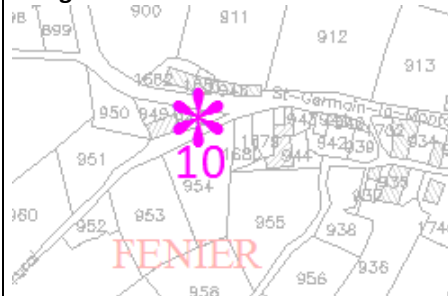
- Soit d'une haie vive constituée de végétaux d'essences locales variées (cf. liste des essences locales recommandées en annexe)
- Soit d'un mur bahut de 1 m en pierre apparente ou en matériaux enduits de couleur similaire aux façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire voie
- Soit d'un système à claire-voie léger.

3. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

CROIX	
<p>Localisation : La Croix Boyer / Parcelle : A 382 (n°1) Désignation : Croix Boyer</p>	 
<p>Localisation : Le Chambon / Parcelle : Domaine public (n°5) Désignation : Croix de Chambon</p>	 
<p>Localisation : Enclos de la Madone / Parcelle : C 127 (n°7) Désignation : Croix du Plat</p>	 
<p>Localisation : Le Bourg / Parcelle : C 1883 (n°8) Désignation : Croix Thivind</p>	 
<p>Localisation : Vis / Parcelle : A 2 (n°9) Désignation : Croix de Vis</p>	 

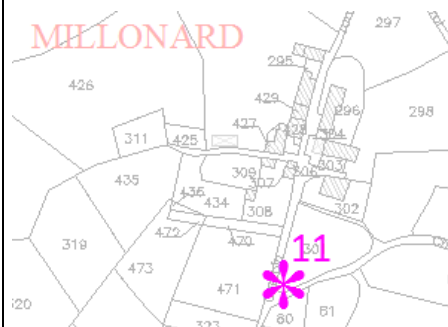
Localisation : Fenier / **Parcelle :** C 948 (n°10)

Désignation : Croix de Fenier



Localisation : Millonard / **Parcelle :** A 301 (n°11)

Désignation : Croix de Millonard



Localisation : Montvener / **Parcelle :** Domaine public (n°12)

Désignation : Croix de Montvener



Localisation : Vavre / **Parcelle :** B 419 (n°13)

Désignation : Croix de Vavre



Localisation : Vernay / **Parcelle :** C 505 (n°14)

Désignation : Croix de Vernay



QUALIFICATION					
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR					
<ul style="list-style-type: none"> - Restauration à l'identique. - Evolution possible de la localisation des croix en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour, mais repositionnement au plus près de son emplacement originel et maintien de sa visibilité depuis le domaine public. 					

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations devront être impérativement d'essences locales et variées (cf. liste des essences recommandées en annexe).

Les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne) sont à éviter.

2. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Les haies repérées au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences), sauf pour la réalisation d'un accès agricole, qui est autorisé.

Dans les secteurs humides repérés au titre de l'article L151-23° du Code de l'urbanisme, seuls les aménagements liés à l'entretien de ces secteurs et les installations d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics sont autorisés.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter aux dispositions générales n°11 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

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

1° Accès

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2° Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L.151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant des réseaux publics (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

3. Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°11 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être absorbées en totalité sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

4. Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

5. Réseaux d'énergie :

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

La zone naturelle N est concernée par :

- Le passage d'une canalisation de gaz : se reporter à la disposition générale n°10
- Des périmètres de protection des captages relevant de la Servitude d'Utilité Publique AS1 : il est nécessaire de se reporter aux annexes de la liste des SUP (pièce 5b), notamment concernant l'arrêté préfectoral de DUP et les rapports hydrogéologiques.

Pour plus de précision sur ces risques et servitudes, se reporter aux pièces n°5b, 5c et 5d du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :
 - Les dépôts de matériaux
2. Constructions :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières		
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

2.1 Constructions dont la destination et/ou sous-destination est interdite :

Toutes les destinations et sous-destinations à l'exception de celles précisées au point 2.2 suivant et des exploitations forestières.

2.2 Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Sont autorisés :

- Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée.
- Pour la destination habitation, la sous-destination logement est autorisée sous condition, dans le cas d'un logement non lié et nécessaire à activité agricole disposant d'une superficie au moins égale à 60m² de surface de plancher :
 - o L'extension mesurée (correspondant à environ 30%) dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension). Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole.
 - o Les annexes (hors piscine), à condition d'être limitées dans la limite de 50 m² de d'emprise au sol maximum au total pour l'ensemble des annexes
 - o Les piscines, dans la limite d'une par tènement

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

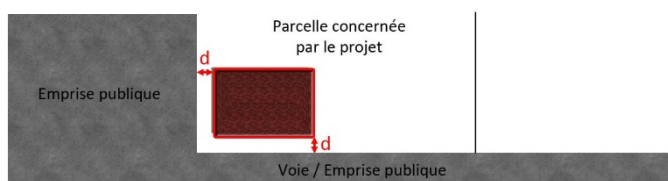
1. Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Le long des routes départementales, se reporter à la disposition générale n° 11 du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.



L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 3 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.



D ≥ 3 m.

L'implantation des installations, constructions, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

2. Implantation des constructions le long des limites séparatives

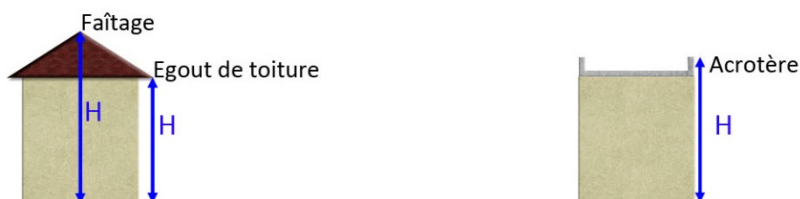
Non réglementé.

3. Implantation sur une même propriété :

Les constructions annexes et piscines doivent être intégralement implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation.

4. Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout ou l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).



La hauteur maximum est limitée à 4 mètres pour les annexes des constructions à usage d'habitation
La hauteur maximum est limitée à 9 mètres pour autres constructions autorisées dans la zone.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles définies ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Toute opération de construction ou d'aménagement localisée à proximité d'un point de vue paysager identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU, devra veiller à ne pas altérer les vues lointaines, notamment par un volume intégré dans l'environnement et dont la hauteur ne compromet pas le point de vue paysager.

2. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures :

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les couleurs de façades blanches, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs de façades doivent être dans les tons « sables de pays » similaires aux façades des constructions alentours.

Toitures

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum, hors constructions agricoles.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes ou les extensions.

Les toitures terrasses des constructions principales doivent être végétalisées.

Les panneaux solaires doivent être posés en toiture, intégrés à la pente du toit.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les précédentes règles des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions ne s'appliquent pas aux :

- Vérandas, piscines, serres, verrières
- Annexes de moins de 15 m²
- Extensions des constructions existantes à condition de respecter l'aspect de la construction existante
- Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Architecture sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont interdites.



Clôtures

Les clôtures suivantes ne concernent pas les clôtures agricoles. Elles sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.8 m.

Elles sont constituées de :

- Une haie vive constituée de végétaux d'essences locales variées (cf. liste des essences locales recommandées en annexe)
- Ou d'un mur bahut de 1 m en pierre apparente ou en matériaux enduits de couleur similaire aux façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire voie
- Ou d'un système à claire-voie léger.

3. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Localisation : Chantefay / Parcelle : B 24 (n°6)	
Désignation : Croix de Chantefay	
	

QUALIFICATION			
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
		- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
		- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR			
<ul style="list-style-type: none"> - Restauration à l'identique. - Evolution possible de la localisation des croix en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour, mais repositionnement au plus près de son emplacement originel et maintien de sa visibilité depuis le domaine public. 			

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations devront être impérativement d'essences locales et variées (cf. liste des essences recommandées en annexe).

Les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne) sont à éviter.

2. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Les haies repérées au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences), sauf pour la réalisation d'un accès agricole, qui est autorisé.

Dans les secteurs humides repérés au titre de l'article L151-23° du Code de l'urbanisme, seuls les aménagements liés à l'entretien de ces secteurs et les installations d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics sont autorisés.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter aux dispositions générales n°11 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

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

1° Accès

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2° Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L.151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE N 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

3. Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°11 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être absorbées en totalité sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

4. Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

5. Réseaux d'énergie :

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades, ou d'être disposés au sol.

TITRE 5 : ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Fiche des essences végétales recommandées pour St Germain la Montagne

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

☞ Arbres bas ou arbres recépés :

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

☞ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS : ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DEFINITION selon l'arrêté du 10 Novembre 2016
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination hébergement. <i>Exemples cités par l'arrêté : Maison individuelle, immeuble collectif</i>
	Hébergement	Construction destinée à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. <i>Exemples cités par l'arrêté : Maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs, résidence autonomie</i>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Construction commerciale destinée à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Construction artisanale destinée principalement à la vente de biens ou de services.
	Restauration	Construction destinée à la restauration ouverte ou à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Construction destinée à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques (mentionné à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée), accueillant une clientèle commerciale.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DEFINITION selon l'arrêté du 10 Novembre 2016
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Construction destinée à assurer une mission de service public. Cette construction pouvant être fermée au public ou ne prévoir qu'un accueil limité. Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements. Construction des personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Construction des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Construction technique nécessaire au fonctionnement des services publics. Construction technique conçue spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. Construction industrielle concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	Equipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement. Equipement d'intérêt collectif destiné à la petite enfance. Equipement d'intérêt collectif hospitalier. Equipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Construction destinée aux activités créatives, artistiques et de spectacle. Musée et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipement sportif	Equipement d'intérêt collectif destiné à l'exercice d'une activité sportive. <i>Exemples cités par l'arrêté : stade, gymnase, piscine ouverte au public</i>
	Autres équipements recevant du public	Equipement collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la sous-destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». <i>Exemples cités par l'arrêté : lieu de culte, salle polyvalente, aire d'accueil des gens du voyage</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire. Construction destinée à l'activité industrielle du secteur secondaire. Construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie. Services de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances.
	Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Construction destinée aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

L'interdiction ou l'autorisation sous condition d'une destination comprend l'ensemble des sous-destinations compris dans cette destination, sauf précisions apportées par le règlement.

Ex : Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite : Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

Cela signifie que l'Industrie, l'Entrepôts, le Bureau et le Centre de Congrès et d'exposition sont interdits, à l'exception des sous-destinations qui sont éventuellement autorisées sous conditions, elles seraient alors

mentionnées dans la partie « Constructions dont la sous-destination est soumise à conditions particulières », du même article.

Ex : Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite : Pour la destination Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, la sous-destination Industrie.

Cela signifie que les autres sous-destinations de la même destination ne sont, elles, pas interdites.

LEXIQUE NATIONAL

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au Sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellement.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La définition recouvre tous les types de voie, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...)

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.