

Département du Puy-de-Dôme
Commune de MONTPEYROUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Règlement de projet

Modification simplifiée n°2

SOMMAIRE

Préambule	4
LES DISPOSITIONS GENERALES (qui s'appliquent à toutes les zones du PLU)	5
DG 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	5
DG 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations	5
2.1 Les règles générales d'urbanisme dites d'ordre public	5
2.2 Les lois d'aménagement et d'urbanisme	5
2.3 Les servitudes d'urbanisme particulières du P.L.U.	7
DG 3 - Les reconstructions en cas de démolition d'un bâtiment	8
DG 4 – Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol	8
4.1 Dans les espaces boisés classés	8
4.2 Dans les zones situées dans le PPRI du Val d'Allier	9
DG 5 – Division du territoire en zones	9
5.1 Article R.151-18 Les zones urbaines sont dites " zones U "	9
5.2 Article R.151-22 Les zones agricoles sont dites " zones A "	9
5.3 Article R.151-24 Les zones naturelles sont dites " zones N "	9
DG 6 – Bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination	10
DG 7 - Marges de recul et prescriptions réglementaire le long des routes départementales et axe autoroutier	10
7.1 Recul des obstacles latéraux	10
7.2 Recul des extensions de bâtiments existants	10
7.3 Servitudes de visibilité	11
7.4 Écoulement des eaux pluviales	11
DG 8 - Sites archéologiques recensés sur le territoire	11
DG 9 : Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie	12
DG 10 : Régime forestier	12
EN ZONES URBAINES (U)	13
Partie 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	13
1. Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU	13
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations	13
Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale environnementale et paysagère	15
1. Volumétrie et implantation des constructions	15
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	15
4. Stationnement	16
Partie 3 : Équipements et réseaux	16
1. Desserte par les voies publiques ou privées	16
2. Desserte par les réseaux	17
EN ZONES AGRICOLES (A)	19
Partie 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	19
1. Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU	19
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations	19
Partie 2 : Caractéristique urbaine, architecturale environnementale et paysagère	22
1. Volumétrie et implantation des constructions	22
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	26

Partie 3 : Équipements et réseaux.....	28
1. Desserte par les voies publiques ou privées	28
2. Desserte par les réseaux	29
EN ZONES NATURELLES (N).....	32
Partie 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	32
Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU	32
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations	32
Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale environnementale et paysagère	35
1. Volumétrie et implantation des constructions	35
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	36
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	40
Partie 3 : Équipements et réseaux.....	42
1. Desserte par les voies publiques ou privées	42
2 Desserte par les réseaux	43
Annexes.....	45

Préambule

La commune de Montpeyroux a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 14/04/15.

Depuis le 1er janvier 2016, le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, propose une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Il modernise le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants. Les nouveaux outils peuvent être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1er janvier 2016.

Ainsi, la commune de Montpeyroux a fait le choix de prendre en compte dès à présent les différentes évolutions liées à la partie réglementaire du PLU par délibération en date du 1er mars 2018.

Le présent règlement est conforme aux dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Il contient des règles écrites et graphiques ; celles-ci ont une valeur réglementaire.

Elles s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris celles non conformes avant l'approbation du PLU.

Le territoire de la commune de Montpeyroux est couvert par une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP). Cette zone est divisée en sept secteurs qui se distinguent par leurs caractéristiques propres, et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Le présent règlement de projet du PLU va fortement s'appuyer sur les prescriptions réglementaires contenues dans la ZPPAUP.

En référence aux articles L152-4 et L152-5 du Code de l'Urbanisme, certains travaux aggravant la non-conformité d'un bâtiment aux règles en vigueur pourront être autorisés dans les cas suivants :

- Mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène ou d'isolation phonique, thermique ou de sécurité ;
- Travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans la construction.

Le pétitionnaire devra fournir une notice (réf. PC M 14 – article R 431-8 du Code de l'Urbanisme) qui traitera entre autres, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères en motivant les dérogations au règlement du PLU.

LES DISPOSITIONS GENERALES (qui s'appliquent à toutes les zones du PLU)

DG 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montpeyroux. Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme, figurant au chapitre I du Titre I du Livre I du Code de l'Urbanisme.

Cependant, demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1 Les règles générales d'urbanisme dites d'ordre public

Il s'agit des articles :

- R. 111-2 concernant l'atteinte à la salubrité et à la sécurité publique,
- R. 111-4 concernant la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R. 111-26 concernant le respect des préoccupations d'environnement,
- R. 111-27 concernant le respect du caractère patrimonial urbain, naturel et historique.

2.2 Les lois d'aménagement et d'urbanisme

En application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire. Le PLU doit être compatible avec les lois d'aménagement et d'urbanisme. Les lois suivantes s'appliquent sur le territoire communal :

- **la loi du 27 septembre 1941 (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement ;**
- **la loi du 25 février 1943** instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute **demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques**, qu'ils soient classés ou inscrits ;
- **la loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées ;**
- **la loi du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »** qui fixe les conditions d'utilisation et de protection de la montagne (maintien des terres agricoles, protection des paysages, urbanisation en continuité des hameaux existants) ;

- **la loi du 13 juillet 1991 dite « Loi d’Orientation pour la Ville »** qui a pour objectif une meilleure répartition du logement social et une diversité de l’habitat ;
- **la loi du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l’Eau »** qui amorce une importante rénovation du dispositif réglementaire de la gestion des ressources en eau ;
- **la loi du 31 décembre 1992 dite « Loi sur le Bruit »** qui a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores ;
- **la loi du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage »**, qui édicte des dispositions en matière de préservation de la qualité de ces paysages, et de la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser (art L 123-1, 7° du Code de l’Urbanisme) ;
- **la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement avec des décrets portant sur la protection et la gestion des espaces naturels, la prévention des risques naturels, la gestion des déchets, et la prévention des pollutions ;**
- **la loi du 5 juillet 1996 relative à l’urbanisme commercial ;**
- **la loi d’orientation agricole du 9 juillet 1999 préservant les intérêts du secteur agricole ;**
- **la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain »** qui réorganise la planification urbaine avec un triple souci : maîtrise de l’expansion urbaine et des déplacements, cohérence des politiques sectorielles (transport, habitat...), mixité urbaine et sociale ;
- **la loi relative à l’archéologie préventive** du 17 janvier 2001, modifiée le 1er août 2003, et son décret d’application du 3 juin 2004 ;
- **la loi du 9 juillet 2001 d’orientation sur la forêt ;**
- **la loi du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat »**, revenant sur certaines dispositions de la loi SRU ;
- **la loi du 30 juillet 2003 dite « Loi Bachelot »** relative à la prévention des risques technologiques et réparation des dommages ;
- **la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l’eau ;**
- **la loi du 13 août 2004 dite de libertés et responsabilités locales ;**
- **la loi du 4 janvier 2005 portant plans de prévention, des risques naturels prévisibles ;**
- **la loi du 23 février 2005 portant développement des territoires ruraux ;**
- **la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;**
- **la loi du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion ;**
- **la loi du 3 août 2009 dite « loi Grenelle 1 »** relative à la mise en œuvre du Grenelle de l’environnement ;
- **la loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 »** portant engagement national pour l’environnement ;
- **la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR »** pour l’accès au logement et un urbanisme rénové ;

- **la loi du 13 octobre 2014 dite « loi LAAAF »,** loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- **la loi du 6 août 2015** pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « **loi Macron** » ;
- **la loi du 7 juillet 2016,** relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

2.3 Les servitudes d'urbanisme particulières du P.L.U.

Sont instituées dans le P.L.U. des servitudes qui se superposent aux dispositions générales des différentes zones du P.L.U., et peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper le sol.

En application du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

2.3.1 Les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. Ils sont repérés au plan de zonage et listés dans le présent PLU (pièce n°5 du PLU).

2.3.2 Les éléments du paysage à protéger

Il s'agit des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ils comprennent des végétaux et espaces naturels (arbres, boisements, zones humides...) ou des éléments bâtis patrimoniaux (ensembles bâtis ou éléments ponctuels tels que fontaines, croix, pigeonier etc.) à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage. Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation, la restauration et la mise en valeur, notamment en privilégiant la mise en œuvre des matériaux d'origine.

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage.

2.3.3 Les zones à l'intérieur desquelles un droit de préemption urbain a été institué en application des articles L. 211-1, L. 142-1, L. 142-3, L. 212-1.

Ces zones concernent tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par le plan.

2.3.4 Les zones inconstructible le long de l'Allier

Seuls les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m², installations, travaux, aménagements et plantations nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêts collectifs de la Voie verte - véloroute du val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol y sont autorisées.

2.3.5 Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en pièce n°6 du présent Plan Local d'Urbanisme.

DG 3 - Les reconstructions en cas de démolition d'un bâtiment

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.

DG 4 – Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

Le permis de construire (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre, implanter ou rénover une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation.

Les démolitions totales ou partielles sont soumises à permis de démolir.

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Une déclaration préalable devra être réalisée pour les travaux et aménagements suivants :

- Ravalement de façade ;
- Changement des menuiseries extérieures ;
- Pose d'une nouvelle couverture ;
- Modification des espaces extérieurs privés ou publics (clôture, déboisement, voirie, réseaux...)

4.1 Dans les espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables ;
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptée pour les bois énumérés à l'article L. 311-2 du Code Forestier.

Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R. 421-23-d du Code de l'Urbanisme).

Les autorisations d'urbanisme concernant des projets à proximité des cours d'eau pourront faire l'objet de prescriptions particulières concernant le risque inondation.

4.2 Dans les zones situées dans le PPRI du Val d'Allier.

La commune de Montpeyroux est couverte par le Plan de prévention du risque inondation Val d'Allier Clermontois, approuvé le 04/11/13. L'application stricte des dispositions contenues dans ce document est obligatoire. Chaque parcelle comprise dans le périmètre du PPRI porté au plan de zonage du PLU devra faire l'objet d'une attention particulière. Il devra notamment être vérifié sur quel type de zone (du PPRI) est classée la parcelle.

En zone rouge, toute nouvelle construction est interdite.

Même en absence de PPRI, une règle constante s'applique quel que soit le type de zonage traversé par un cours d'eau, à savoir que tout type de construction est interdit à l'intérieur d'une bande de 10.00 m comptée à partir de la berge.

Les zones de la commune concernées par un risque de mouvement de terrain devront faire l'objet d'une attention particulière, des prescriptions constructives ou environnementales pourront être imposées. Dans certain cas, une étude de sol pourra être exigée en amont de la construction.

DG 5 – Division du territoire en zones

Le territoire de Montpeyroux couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise en trois types de zones :

5.1 Article R.151-18 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.

5.2 Article R.151-22 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.

5.3 Article R.151-24 Les zones naturelles 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, milieux et espaces 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 ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DG 6 – Bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination

En application de l'article L – 151-11 du Code de l'Urbanisme, la commune de Montpeyroux a établi une liste de bâtiments situés en zone A et N pouvant changer de destination.

Liste des Bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination :

NOMBRE	LIEU-DIT	RÉFÉRENCES CADASTRALES	Désignation
1	Rue de la Moulerette	AA 0018	Logement
2	Rue de la Moulerette	AA 0025	Logement
3	Rue de la Moulerette	AA 0025	Logement

DG 7 - Marges de recul et prescriptions réglementaire le long des routes départementales et axe autoroutier

En bordure d'autoroute et/ou de routes départementales et au-delà des portes d'agglomération, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et rappelées dans le tableau suivant, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Ne sont pas concernés par les marges de recul :

- les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...),
- 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.

Les reculs particuliers suivants sont en outre, à respecter, au-delà des limites d'agglomération :

MARGES DE REcul PAR RAPPORT À L'AXE			
Numéros	Nature	Habitations	Autres constructions
A 75	Grande circulation	100 mètres	100 mètres

7.1 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. Il ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possible du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

7.2 Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

Le projet d'extension ne devra pas, en outre, 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.

7.3 Servitudes 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.

7.4 Écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également 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 le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celle-ci, le rejet d'eaux pluviales pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté ;
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention ;
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil départemental. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement le nécessitant.

DG 8 - Sites archéologiques recensés sur le territoire

La protection des sites archéologiques relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme et peut être mise en œuvre par l'autorité compétente.

Six sites archéologiques ont été identifiés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles sur le territoire communal de Montpeyroux.

DG 9 : Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie

La commune doit fournir au service de la protection civile, en 5 exemplaires, un plan topographique au 1:110.000 avec :

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et leur contenance,
- réservoirs de distribution d'eau.

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI- 213) implantés soient alimentés correctement.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400 mètres en agglomération et 800 mètres hors agglomération.

L'urbanisation future de la commune doit prendre en compte les prescriptions du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie approuvé par arrêté du préfet en janvier 2017.

DG 10 : Régime forestier

Le régime forestier relève de l'arrêté du 12/09/2000 portant réglementation des boisements.

EN ZONES URBAINES (U)

Partie 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU.

La zone UA, recouvre le secteur du bourg médiéval de la commune de Montpeyroux dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Zone à l'habitat dense, elle remplit une pluralité de fonctions non nuisantes (habitat, commerces, services municipaux...). Elle constitue l'identité du bourg.

Ce secteur correspond plus ou moins au périmètre de la zone S1, S2, S3, S4 et S5 de la ZPPAUP.

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

2.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites

Sont interdits en zone UA :

- L'ouverture et l'installation de carrière ;
- Le stationnement des caravanes et camping-car hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation et à enregistrement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone ;
- Le développement des habitations légères de loisirs,
- L'ouverture d'activités nocturnes (type boîte de nuit) ;
- Le stockage de bois autre que celui nécessaire au chauffage individuel de l'occupant de la parcelle;

2.2 Usages et affectation des sols, types d'activités admis sous condition particulière

Sont autorisés en zone UA :

- ✓ Les annexes et les extensions des bâtiments existants selon la législation en vigueur ;
- ✓ Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- ✓ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres ;

2.3 Destinations et sous destination admise

<u>Destinations</u>	<u>Sous-destinations</u>	<u>Zone UA</u>	<u>Conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X ³	³ n'est autorisé que le maintien des installations vinicoles existantes si la capacité de production ne dépasse pas 500 hl ;
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X ¹	¹ La surface de plancher des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 150 m ² ; Les lotissements à usage d'activités (artisanales, commerciales), sont interdits ;
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X ²	² La surface de plancher des bâtiments ne doit pas dépasser 100m ² ;
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En Zone UA :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UA :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

1.3 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage).

Les cheminées et autres superstructures en sont exclues. Les ouvrages techniques du service public sont exclus du calcul de la hauteur. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif à l'exception des locaux techniques et industriels ; des administrations publiques ou assimilées sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 6 mètres au faîtage pour l'ensemble des zones du PLU. Cette dernière ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

En zone UA

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti déjà existant.

En zone UA :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zone UA :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

L'utilisation d'espèces végétales allergisantes et de végétaux reconnus invasifs et envahissants est interdite.

4. Stationnement

En zone UA :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

En cas d'aménagement d'immeubles ou de maisons existants, ces normes pourront être réduites si l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé est prouvée.

Partie 3 : Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

En zone UA :

1.1 Limitation des accès sur les routes départementales

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 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.

En application du Code de l'Urbanisme, les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

1.2 Accès des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures

ménagères. Elles doivent en outre, respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. La sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

1.3 Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et, satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse après que toute solution de bouclage ait été étudiée, doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. L'impasse demeure l'exception.

2. Desserte par les réseaux

En zone UA :

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, exception faite pour les garages, les annexes et les abris de jardins.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (si celui-ci existe) après accord du gestionnaire de réseau. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre. Elle devra faire suite à une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale ou alimentaire dans le réseau public, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

Eaux pluviales et ruissellement :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales dans la mesure du possible avant rejet. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 3l/s/ha est imposé pour une pluie décennale.

Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop-plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

3) Electricité, téléphonie, communication électronique et numérique

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau électrique et au réseau téléphonique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire, exception faite pour les garages, les annexes et les abris de jardins.

Toute construction nouvelle prévoit son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus par le pétitionnaire

4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins quatre logements ou d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

EN ZONES AGRICOLES (A)

Partie 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU.

La zone A, est une zone qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La vocation de la zone est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. L'agriculture y est l'activité dominante.

Une partie de ce zonage est concernée par les secteurs 6 et 7 de la ZPPAUP.

La zone AP, est une zone agricole identifiée comme « zone agricole protégée ».

Une partie de ce zonage est concernée par le secteur 5 de la ZPPAUP.

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

2.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites

Sont interdits en zones A et AP :

- o L'ouverture et l'installation de carrière ;
- o Le stationnement des caravanes et camping-car hors des terrains aménagés ;
- o Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation et à enregistrement (à l'exception des zones A) ;
- o Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone ;
- o Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- o Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- o Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone ;
- o Le développement des habitations légères de loisirs ;
- o L'ouverture d'activités nocturnes (type boîte de nuit) ;
- o Le stockage de bois autre que celui nécessaire au chauffage individuel de l'occupant de la parcelle ;

2.2 Usages et affectation des sols, types d'activités admis sous condition particulière

Sont autorisés en zones A

- ✓ L'aménagement et le changement de destination (dans le volume existant) des bâtiments inscrits dans la liste des « bâtiments pouvant changer de destination » (DG6) ;
- ✓ La construction ou la transformation de bâtiment à usage d'habitation dont la nécessité est réelle et sérieuse pour une exploitation agricole.
- ✓ La construction d'un abris de jardin de moins de 8m² par unité foncière, implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation existante,
- ✓ La construction d'une annexe de moins de 40m² par unité foncière, implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation existante.
- ✓ La reconstruction à surface identique d'un bâtiment démolit de moins de 10 ans ;
- ✓ La construction d'une piscine par unité foncière, lorsqu'elle constitue sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- ✓ Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m², installations, travaux, aménagements et plantations nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêts collectifs de la Voie verte - véloroute du val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles, lorsque ces activités constituent un prolongement de l'acte de production.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole).

2.3 Destinations et sous destination admises

<u>Destinations</u>	<u>Sous-destinations</u>	Zone A	Zone AP	<u>Conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X ³		³ les transformations et constructions de bâtiments à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X ⁴		⁴ pour les bâtiments existants à usage d'habitation : - <u>Pour les bâtiments de plus de 250 m² de surface de plancher</u> : les rénovations, réhabilitations et les transformations sont autorisées dans l'enveloppe du bâtiment ; - <u>Pour les bâtiments de plus de 60 m² et de moins de 250 m² de surface de plancher</u> : les extensions mesurées, sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher totale (bâtiment initial et extension) de 250 m² après travaux. Toutefois, la surface de plancher initiale ne pourra pas être agrandie de plus de 30% ; - La construction d'une annexe, d'un seul niveau et dans la limite de 40m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine), situées sur la

				même unité foncière est autorisée ;
	<u>Sous-destinations</u>	Zone A	Zone AP	<u>Conditions</u>
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X ⁵	X ⁵	⁵ Sous réserve de ne pas dépasser 40m ² de surface de plancher ;
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre des congrès et d'exposition			

Partie 2 : Caractéristique urbaine, architecturale environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zones A, AP :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 5 mètres par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra respecter un recul de 3 mètres minimum.

1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones A, AP :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

Les constructions peuvent s'implanter :

Soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de :

- 3 mètres pour les constructions inférieures à 6 mètres de hauteur ;
- La moitié de la hauteur de la construction pour les constructions supérieures à 6 mètres de hauteur, (distance = hauteur à l'égout de toiture / 2)

Soit en limite séparative, si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 4 m. (mesuré en tout point par rapport au terrain naturel).

1.3 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage).

Les cheminées et autres superstructures en sont exclues. Les ouvrages techniques du service public sont exclus du calcul de la hauteur. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif à l'exception des locaux techniques et industriels ; des administrations publiques ou assimilées sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 6 mètres au faîtage pour l'ensemble des zones du PLU. Cette dernière ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

En zones A et AP :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions ainsi que celles affectées au logement ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti déjà existant.

En zones A, AP :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

1) La tenue des parcelles

Les constructions, qu'elle qu'en soit leur destination ; les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés ; doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

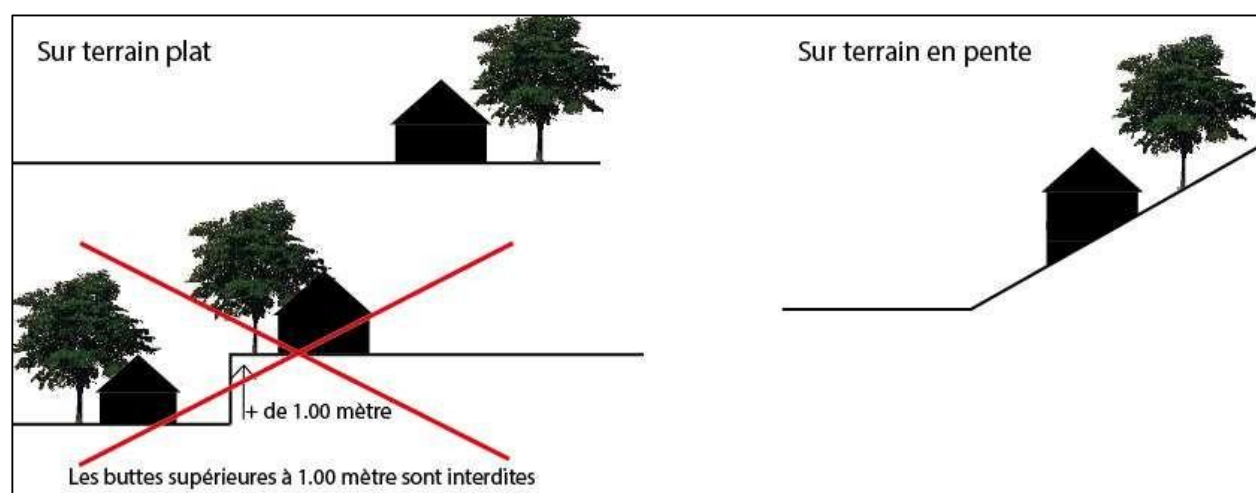
2) Adaptation au terrain et à l'environnement

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,00 m ne sont pas autorisées.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 25 % par rapport au terrain naturel.



Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage ; l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessus.

3) Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volume,
- un aspect architectural compatible avec le bâti environnant,
- Tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions ; dont l'aspect général ou comportant certains détails architecturaux, d'un type affirmé étranger à la région ; sont interdites.

Pour les piscines :

Les aménagements des abords margelles et cheminements seront réalisés en matériaux de teinte claire.

Tous les éléments relatifs à la filtration seront totalement enterrés sans aucune saillie par rapport à la plage.

Le revêtement de fond de la piscine sera réalisé dans une teinte neutre (dans une nuance d'ocre, de gris ou de vert) de façon à l'intégrer au mieux dans son environnement. Le blanc et le bleu sont exclus.

Les aménagements des abords liés à la sécurité, seront réalisés en matériaux discrets de couleur claire, en harmonie avec les abords.

Cas particulier de l'architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site. Il pourra être accepté qu'après examen concerté de chaque cas d'espèce.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier :

- de la cohérence,
- de la recherche architecturale
- et de la concordance avec le caractère général du site,

en référence au volet paysager de la demande de permis de construire.

Cas particulier de la restauration de bâtiments existants :

Autant que possible, les constructions anciennes ayant une valeur patrimoniale devront pouvoir conserver leur aspect initial :

- Les matériaux d'origine, en particulier les ouvrages en pierre apparente, pourront être conservés ou restaurés ;
- Les éléments d'architecture anciens remarquables pourront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration ;

Afin de permettre la protection et la restauration des bâtiments ayant une valeur patrimoniale, il sera possible de déroger au présent règlement.

4) Toitures

Les toitures sont à deux pans minimum et d'une pente comprise entre 20° et 35°. Toutefois, la pente des toitures des vérandas pourra être plus faible et d'un seul pan.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Pour les constructions isolées de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures à une pente sont autorisées et la pente minimum n'est pas imposée.

Pour les habitations, les couvertures seront de couleur rouge.

Pour les bâtiments industriels ou agricoles, les couvertures seront de couleur sombre.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien-assis, etc...) à l'exception des existantes.

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.

Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 0,50 m.

5) Murs, enduits, façades, éléments de surface

Le ton blanc, le ciment gris et les enduits de type tyrolien sont interdits.

Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie. Les teintes vives sont interdites.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée.

Sont notamment interdites les constructions nouvelles suivantes :

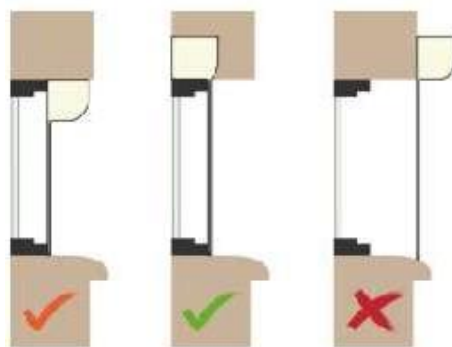
- Les constructions en rondins ;
- Les constructions présentant une volumétrie et/ou un aspect extérieur inspiré de l'architecture de type « chalet alpin », à savoir soubassement maçonné, façade principale en pignon, débords de toiture supérieurs à 0.50m, pente de toiture prononcée.

6) Ouvertures

Les ouvertures en façade (à l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées et des portes cochères) doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Les ouvertures liées à l'expression de l'architecture contemporaine et la réhabilitation des ouvertures existantes dérogent aux obligations précédentes dès lors qu'elles font partie intégrante du projet architectural.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être en saillie. De préférence (si possible techniquement), ils devront être encastrés dans la maçonnerie.



7) Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrures devront être peintes de couleur discrète et s'adapter au nuancier des façades (disponible en mairie).

8) Locaux annexes

Les locaux annexes doivent se situer au maximum à 20 mètres du bâtiment principal existant. Ils doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal, exception faite pour les abris de jardin.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

9) Énergies renouvelables et performances énergétiques et environnementales

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Ils devront s'adapter et être intégrés à la logique architecturale des constructions ainsi qu'à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain :

- Utiliser si possible les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables sous réserve de respecter les réglementations supra communales et de ne pas créer de nuisances pour les riverains ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle ;
- Prendre en compte les ombres portées sur les bâtiments riverains.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zones A, AP :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin afin de participer :

- à son insertion dans le site,
- à l'amélioration du cadre de vie
- et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre :

- Les plantations existantes doivent si possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les surfaces libres de toutes constructions doivent si possible faire l'objet d'un traitement paysager ;
- Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone ;
- Les plantations seront adaptées aux caractéristiques physiques du site ;
- La biodiversité sera toujours recherchée dans les aménagements.

1) Mares, zones humides et haies bocagères

La destruction des mares et/ou des zones humides repérées au plan de zonage est interdite.

Les haies bocagères sont entretenues, maintenues en état et complétées par des végétaux identiques à l'existant.

2) Clôtures et haies

En complément avec les prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent :

Elles seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes. Elles seront aussi discrètes que possible.

D'une manière générale, la hauteur totale des clôtures et/ ou du mur est limitée à 1.5 m (y compris avec le muret). Si les clôtures sur voies sont réalisées par un mur plein, celui-ci devra être revêtu du même enduit que les façades de la construction.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

La hauteur des haies ne devra pas dépasser 2 mètres.

Règle alternative :

Dans les zones non urbanisées, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles sont en pierre sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités

Pour la plantation des haies, les essences locales en provenance de pépinière locales sont encouragées.

Seront à éviter :

Les essences suivantes très horticoles : thuyas, lauriers palmes, pyracanthas, cotoneaster, photinias, forsythias, berbérís, eleagnus, escallonias.

Les bambous sont également déconseillés dans les haies car leur développement très rapide (feuillage et racines) les rendent invasifs vis-à-vis des autres végétaux. A utiliser donc avec parcimonie sur les espaces privés, en limitant systématiquement la zone de développement racinaire par des dispositifs anti-racines.

Les principales espèces à proscrire, que l'on peut se procurer dans les jardinerie ou susceptibles d'être importées pour leur intérêt ornemental, sont les suivantes :

- Ailanthus altissima, ailante
- Robinia pseudacacia, robinier, faux acacia
- Baccharis halimifolia, séneçon en arbre
- Buddleja davidii, arbre aux papillons
- Cortaderia selloana, herbe de la pampa
- Pterocarya fraxinifolia, noyer du caucase

L'utilisation d'espèces végétales allergisantes et de végétaux reconnus invasifs et envahissants est interdite.

3) Portails et portillons

Les géométries doivent respecter une certaine simplicité, sobriété (les portails et portillons avec ornements types flèches, sculptures, dorures,..., sont à proscrire).

Dans le cas de piliers maçonnés, les matériaux et leur mise en œuvre autorisés sont similaires à ceux des murs enduits des façades bâties.

La hauteur maximum du portail sera identique à celle du mur ou de la clôture.

4) Stationnement

En zones A, AP :

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

Partie 3 : Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

En zones A et AP :

1.1 Limitation des accès sur les routes départementales

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 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.

En application du Code de l'Urbanisme, les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

1.2 Accès des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères. Elles doivent en outre, respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. La sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

1.3 Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse après que toute solution de bouclage ait été étudiée, doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. L'impasse demeure l'exception.

2. Desserte par les réseaux

En zones A, AP :

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, exception faite pour les garages, les annexes et les abris de jardins.

Les bâtiments agricoles, dont l'usage n'en nécessite pas le besoin, pourront en être exemptés.

Conformément à l'article R. 1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (ci celui-ci existe) après accord du gestionnaire de réseau. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre. Elle devra faire suite à une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale ou alimentaire dans le réseau public, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

Eaux pluviales et ruissellement :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales dans la mesure du possible avant rejet. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 3l/s/ha est imposé pour une pluie décennale.

Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop-plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

3) Électricité, téléphonie, communication électronique et numérique

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau électrique et au réseau téléphonique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire, exception faite pour les garages, les annexes et les abris de jardins.

Les bâtiments agricoles, dont l'usage n'en nécessite pas le besoin, pourront en être exemptés.

Toute construction nouvelle, prévoit son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus par le pétitionnaire.

4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins quatre logements ou d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

EN ZONES NATURELLES (N)

Partie 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Usages, affectation des sols, natures d'activités dans chaque type de zone du PLU.

La zone N, est une zone naturelle ou forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt historique, esthétique ou écologique.

La zone NL, est une zone naturelle de loisirs et d'équipements

La zone NC, est une zone correspondante à l'emprise foncière du cimetière.

La zone NJ, est une zone de jardin.

Cette dernière correspond à une partie du secteur 6 de la ZPPAUP.

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

2.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites

Sont interdits en zones N, NC, NL, NJ :

- L'ouverture et l'installation de carrière ;
- Le stationnement des caravanes et camping-car hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation et à enregistrement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone ;
- Le développement des habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture d'activités nocturnes (type boîte de nuit) ;
- Le stockage de bois autre que celui nécessaire au chauffage individuel de l'occupant de la parcelle ;

2.2 Usages et affectation des sols, types d'activités admis sous condition particulière

Sont autorisés en zones N :

- ✓ L'aménagement et le changement de destination (dans le volume existant) des bâtiments inscrits dans la liste des « bâtiments pouvant changer de destination » (DG6) ;
- ✓ La construction d'un abri de jardin de moins de 8m² par unité foncière, implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation existante,
- ✓ La construction d'une annexe de moins de 40m² par unité foncière, implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation existante.
- ✓ La reconstruction à surface identique d'un bâtiment démolit de moins de 10 ans ;
- ✓ La construction d'une piscine par unité foncière, lorsqu'elle constitue sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- ✓ Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m², installations, travaux, aménagements et plantations nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêts collectifs de la Voie verte - véloroute du val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol.

Sont autorisé en zone NC

- ✓ Tous travaux qui permettent l'entretien et ou la réhabilitation du cimetière ;

Sont autorisé en zone NL

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, est autorisé sous conditions particulières :

- ✓ La construction d'un équipement de service public à vocation touristique respectant l'Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur cette zone (confère Partie 5 du PLU).
- ✓ L'extension des bâtiments existant n'excédant pas 50m² de surface de plancher.

Sont autorisé en zone NJ

- ✓ L'aménagement de parc de jardin ;
- ✓ Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et qu'elles ne compromettent pas un paysage, un site naturel ou agricole ;
- ✓ La construction d'un abri de jardin de moins de 8m² par unité foncière.

2.3 Destinations et sous destination admises

<u>Destinations</u>	<u>Sous-destinations</u>	<u>Zone N</u>	<u>Zone NL</u>	<u>Zone NC</u>	<u>Zone NJ</u>	<u>Conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière	X ⁶				⁶ Toutes constructions, extensions et aménagements liés à l'activité forestière sont autorisés sous réserve de s'intégrer parfaitement dans l'environnement ;
Habitation	Logement	X ⁴				⁴ pour les bâtiments existants à usage d'habitation : - <u>Pour les bâtiments de plus de 250 m² de surface de plancher</u> : les

Règlement de projet
Dispositions applicables en zones Naturelles (N)

						rénovations, réhabilitations et les transformations sont autorisées dans l'enveloppe du bâtiment ; - <u>Pour les bâtiments de plus de 60 m² et de moins de 250 m² de surface de plancher</u> : les extensions mesurées, sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher totale (bâtiment initial et extension) de 250 m² après travaux. Toutefois, la surface de plancher initiale ne pourra pas être agrandie de plus de 30% ; - La construction d'une annexe, d'un seul niveau et dans la limite de 40m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine), situées à 20 mètres maximum de la construction principale est autorisée ;
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	<u>Sous-destinations</u>	Zone N	Zone NL	Zone NC	Zone NJ	<u>Conditions</u>
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hébergement hôtelier et touristique	x⁷				⁷ Seules sont autorisées les activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes,...) par aménagement de bâtiments existants ;
	Cinéma					
Équipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administratio		X			

publics	ns publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X ⁵	X	X	X	⁵ Sous réserve de ne pas dépasser 40m ² de surface de plancher ;
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public		X			
	Industrie					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre des congrès et d'exposition					

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zones N, NC, NL, NJ :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 5 mètres par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra respecter un recul de 3 mètres minimum.

1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones, N, NL, NC, NJ :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

Les constructions peuvent s'implanter :

Soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de :

- 3 mètres pour les constructions inférieures à 6 mètres de hauteur ;
- La moitié de la hauteur de la construction pour les constructions supérieures à 6 mètres de hauteur, (distance = hauteur à l'égout de toiture / 2)

Soit en limite séparative, si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 4 m. (mesuré en tout point par rapport au terrain naturel).

1.3 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage).

Les cheminées et autres superstructures en sont exclues. Les ouvrages techniques du service public sont exclus du calcul de la hauteur. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif à l'exception des locaux techniques et industriels ; des administrations publiques ou assimilées sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 6 mètres au faîtage pour l'ensemble des zones du PLU. Cette dernière ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

En zones N, NL, NC, NJ :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage. Dans la zone NL, la hauteur n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti déjà existant.

En zones N, NL, NC, NJ :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

1) Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés ; doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

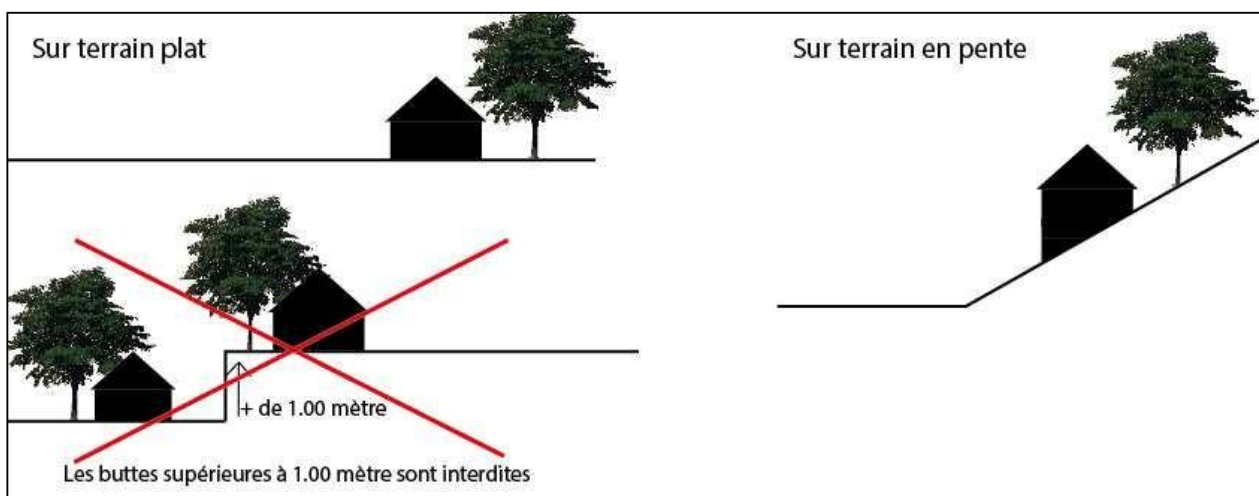
2) Adaptation au terrain et à l'environnement

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,00 m ne sont pas autorisées.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 25 % par rapport au terrain naturel.



Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessus.

3) Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volume,
- un aspect architectural compatible avec le bâti environnant,
- tenir compte de l'environnement et en s'y intégrer le mieux possible.

Les constructions, dont l'aspect général ou comportant certains détails architecturaux d'un type affirmé étranger à la région ; sont interdites.

Pour les piscines :

Les aménagements des abords margelles et cheminements seront réalisés en matériaux de teinte claire ;

Tous les éléments relatifs à la filtration seront totalement enterrés sans aucune saillie par rapport à la plage.

Le revêtement de fond de la piscine sera réalisé dans une teinte neutre (dans une nuance d'ocre, de gris ou de vert) de façon à l'intégrer au mieux dans son environnement. Le blanc et le bleu sont exclus.

Les aménagements des abords liés à la sécurité seront réalisés en matériaux discrets de couleur claire, en harmonie avec les abords.

Cas particulier de l'architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site. Il pourra être accepté qu'après examen concerté de chaque cas d'espèce.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier :

- de la cohérence,
- de la recherche architecturale
- et de la concordance avec le caractère général du site,

en référence au volet paysager de la demande de permis de construire.

Cas particulier de la restauration de bâtiments existants :

Autant que possible, les constructions anciennes ayant une valeur patrimoniale devront pouvoir conserver leur aspect initial :

- Les matériaux d'origine, en particulier les ouvrages en pierre apparente pourront être conservés ou restaurés ;
- Les éléments d'architecture anciens remarquables pourront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration ;

Afin de permettre la protection et la restauration des bâtiments ayant une valeur patrimoniale il sera possible de déroger au présent règlement.

4) Toitures

Les toitures sont à deux pans minimum, d'une pente comprise entre 20° et 35°. Toutefois, la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible et d'un seul pan.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Pour les constructions isolées de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures à une pente sont autorisées et la pente minimum n'est pas imposée.

Pour les habitations, les couvertures seront de couleur rouge.

Pour les bâtiments autres que d'habitations, les couvertures seront de couleur rouge ou sombre.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien-assis, etc...) à l'exception des existantes.)

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.

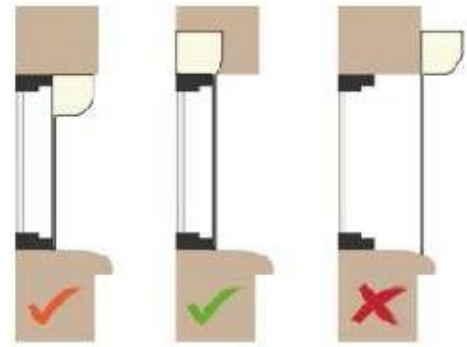
Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 0,50 m.

5) Murs, enduits, façade, éléments de surface

Le ton blanc, le ciment gris et les enduits de type tyrolien sont interdits.

Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie. Les teintes vives sont interdites.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.



L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée.

Sont notamment interdites les constructions nouvelles suivantes :

- Les constructions en rondins
- Les constructions présentant une volumétrie et/ou un aspect extérieur inspirés de l'architecture de type « chalet alpin », à savoir soubassement maçonné, façade principale en pignon, débords de toiture supérieurs à 0.50m, pente de toiture prononcée.

6) Ouvertures

Les ouvertures en façade (à l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées) et des portes cochères doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Les ouvertures liées à l'expression de l'architecture contemporaine et la réhabilitation des ouvertures existantes dérogent aux obligations précédentes dès lors qu'elles font partie intégrante du projet architectural.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être en saillie. De préférence (si possible techniquement), ils devront être encastrés dans la maçonnerie.

7) Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries devront être peintes de couleur discrète et s'adapter au nuancier des façades (disponible en mairie).

8) Locaux annexes

Les locaux annexes doivent se situer au maximum à 20 mètres du bâtiment principal existant. Ils doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal, exception faite pour les abris de jardin.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

9) Énergies renouvelables et performances énergétiques et environnementales

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Ils devront s'adapter et être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain :

- Utiliser si possible les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Utiliser des énergies renouvelables sous réserve de respecter les réglementations supra communales et de ne pas créer de nuisances pour les riverains,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle,
- Prendre en compte les ombres portées sur les bâtiments riverains.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zones N, NL, NC, NJ :

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Pour les surfaces qui ne sont pas couvertes par la ZPPAUP, ou document équivalent :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin afin de participer :

- à son insertion dans le site,
- à l'amélioration du cadre de vie
- et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre :

- Les plantations existantes doivent si possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les surfaces libres de toutes constructions doivent si possible faire l'objet d'un traitement paysager ;
- Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone ;
- Les plantations seront adaptées aux caractéristiques physiques du site ;
- La biodiversité sera toujours recherchée dans les aménagements.

1) Mares, zones humides et haies bocagères

La destruction des mares et/ou des zones humides repérées au plan de zonage est interdite.

Les haies bocagères sont entretenues, maintenues en état et complétées par des végétaux identiques à l'existant.

2) Clôtures et haies

En complément avec les prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent :

Elles seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes. Elles seront aussi discrètes que possible.

D'une manière générale la hauteur totale des clôtures et/ ou du mur est limitée à 1.5 m (y compris avec le muret). Si les clôtures sur voies sont réalisées par un mur plein celui-ci devra être revêtu du même enduit que les façades de la construction.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

La hauteur des haies ne devra pas dépasser 2 mètres.

Règle alternative :

Dans les zones non urbanisées les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles sont en pierre sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités

Pour la plantation des haies, les essences locales en provenance de pépinière locales sont encouragées.

Seront à éviter :

Les essences suivantes très horticoles : thuyas, lauriers palmes, pyracanthas, cotoneaster, photinias, forsythias, berbérís, eleagnus, escallonias.

Les bambous sont également déconseillés dans les haies car leur développement très rapide (feuillage et racines) les rendent invasifs vis-à-vis des autres végétaux. A utiliser donc avec parcimonie sur les espaces privés, en limitant systématiquement la zone de développement racinaire par des dispositifs anti-racines.

Les principales espèces à proscrire, que l'on peut se procurer dans les jardinerie ou susceptibles d'être importées pour leur intérêt ornemental, sont les suivantes :

- Ailanthus altissima, ailante
- Robinia pseudacacia, robinier, faux acacia
- Baccharis halimifolia, séneçon en arbre
- Buddleja davidii, arbre aux papillons
- Cortaderia selloana, herbe de la pampa
- Pterocarya fraxinifolia, noyer du caucase

L'utilisation d'espèces végétales allergisantes et de végétaux reconnus invasifs et envahissants est interdite.

3) Portails et portillons

Les géométries doivent respecter une certaine simplicité, sobriété (les portails et portillons avec ornements types flèches, sculptures, dorures,..., sont à proscrire).

Dans le cas de piliers maçonnés, les matériaux et leur mise en œuvre autorisés sont similaires à ceux des murs enduits des façades bâties.

La hauteur maximum du portail sera identique à celle du mur ou de la clôture.

4) Stationnement

En zones N, NL, NC, NJ :

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

Partie 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

En zones N, NL, NC, NJ :

1.1 Limitation des accès sur les routes départementales

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 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.

En application du code de l'urbanisme, les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

1.2 Accès des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères. Elles doivent en outre, respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. La sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

1.3 Voirie :

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et, satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse après que toute solution de bouclage ait été étudiée, doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. L'impasse demeure l'exception.

2 Desserte par les réseaux

En zones N, NL, NC, NJ :

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, exception faite pour les garages, les annexes et les abris de jardins.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (ci celui-ci existe) après accord du gestionnaire de réseau. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre. Elle devra faire suite à une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale ou alimentaire dans le réseau public, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

Eaux pluviales et ruissellement

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales dans la mesure du possible avant rejet. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 3l/s/ha est imposé pour une pluie décennale.

Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop-plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

3) Electricité, téléphonie, communication électronique et numérique

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP, ou document équivalent.

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau électrique et au réseau téléphonique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire, exception faite pour les garages, les annexes et les abris de jardins.

Toute construction nouvelle prévoit son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus par le pétitionnaire

4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins quatre logements ou d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

Annexes

Lexique national de l'urbanisme issu du décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. 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.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. 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.

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

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.

1.5. 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 toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. 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.

1.11. 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.

1.12. 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.

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

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.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

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.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

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.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, orielles, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3