



Plan Local d'Urbanisme EBREUIL Allier (03)

RÈGLEMENT ÉCRIT



BUREAU D'URBANISTES
études d'aménagement
et de prospective
territoriale

■ un nouveau regard sur l'urbanisme ■

Sommaire...

I- RÈGLES GÉNÉRALES

II- RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VII- ANNEXES

A stylized, light gray map of a city grid is visible in the background. A prominent red rectangular overlay is positioned in the center of the page, containing the text 'I - Règles générales'.

I -

Règles générales

1. Règles Générales

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Ebreuil.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1 • Les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

2.2 • Les règles d'ordre public des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en quatre grandes zones: urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Les zones U sont les suivantes:

- zone Ua
- zone Ub
- zone Uc
- zone Ux
- zone Ue
- zone Ul

Les zones AU sur la commune sont la zone 1AU des Saulzets et la zone 1AU de la Tour Blanche.

Les zones A sont les suivantes:

- zone A
- zone As

Les zones N sont les suivantes:

- N
- Np
- Nj
- Ncr
- Nt

Réglementation relative aux clôtures

Article R421-2 CU

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé).

Ainsi tout autre type de clôture est soumis à une obligation de déclaration.

Réglementation relative à l'eau potable

En application de l'article **40 du règlement sanitaire départemental** opposable, tout logement loué ou occupé doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers, ainsi que des sources et de leurs ouvrages de captage n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si l'eau est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

Ces précautions sont précisées aux **articles 10 et 11 du règlement sanitaire départemental** de l'Allier.

1. Règles Générales

Adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (**article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme**).

Réglementation de l'aspect extérieur des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (**R111-21 du code de l'urbanisme**).

Risques naturels

La commune est inscrite dans le périmètre d'un **Plan de Prévention du Risque Inondation** établi sur la rivière de la Sioule. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 décembre 2012.

Le territoire inclus dans le PPR a été divisé en trois zones:

- une zone rouge à préserver de toute urbanisation nouvelle. Cette zone correspond essentiellement aux zones d'aléa fort définies dans les entités dites urbanisées et les entités dites de loisirs et touristiques.
- une zone violette, zone de champ d'expansion des crues. Cette zone correspond à l'ensemble de la zone inondable de la crue de référence dans les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés.
- une zone bleue, où des aménagements ou constructions seront autorisés sous réserve de contraintes particulières. Elle correspond à des zones urbanisées, d'aléa moyen ou faible.

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article **L.111-3 du Code de l'urbanisme**.

1. Règles Générales

Constructions existantes à la date d'approbation du plu

Dans le cas où une constructions n'est pas conforme à une ou plusieurs règles de la zone dans laquelle elle est située, les travaux soumis à déclaration ou permis de construire sont autorisés dès lors qu'ils sont sans incidence sur le volume existant ou améliorent la conformité de la zone vis-à-vis du règlement en vigueur.

Lorsqu'une construction existante, autorisée par l'article 1 et 2 de la zone, ne respecte pas les articles 3 à 16 de la zone, son extension est permise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité de la construction.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'article 1 de la zone, son extension n'est possible que si l'article 2 de la zone le prévoit explicitement et selon les conditions qu'il expose.

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine

Immeuble ou partie d'immeuble intéressant à conserver

Les travaux réalisés sur les bâtiments protégés identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent:

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en oeuvre des travaux qui misent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les avantures; mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

1. Règles relatives à l'entretien et la restauration

1.1 L'entretien des immeubles identifiés comme intéressants doit être effectué en maintenant de préférence l'authenticité d'origine des éléments patrimoniaux structurels et décoratifs.

1.2 La restauration des immeubles identifiés comme intéressants doit employer des matériaux analogues à ceux d'origine.

1.3 La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou gommés peut être exigée lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2. Modification de toiture

Les surélévations ou modifications du volume, de la forme, des matériaux ou de l'aspect de la toiture sont interdites dès lors qu'elles porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité de leur architecture. Elles sont autorisées si elles ont pour objet de restituer des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice ou de l'état le plus ancien documenté.

3. Modification des façades

3.1 - Les modifications de la composition, de l'aspect ou du décor des façades sont interdites dès lors qu'elles porteraient atteinte à

l'unité ou l'homogénéité de leur architecture.
3.2- Néanmoins, les percements nouveaux entrepris sur les façades sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice ou de l'état le plus ancien documenté.

1. Règles Générales

Elements naturels et paysagers remarquables

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel pouvant être repérés sur les documents graphiques se répartissent en 6 catégories :

- les espaces boisés classés existants ou à créer, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme ;

- les secteurs parcs existants ou à créer, soumis à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme ;

- les secteurs paysagers existants ou à créer, soumis à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme ;

- les secteurs jardin de type 1 et type 2, identifiés dans les plans Taupin ;

- les secteurs jardin de type 3, soumis à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme ;

- les alignements d'arbres existants ou à créer, soumis à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme ;

- les haies « bocagères », soumis à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme ;

Le présent règlement d'Ebreuil identifie plusieurs cônes de vue sur la commune grâce à un figuré spécifique.

Tout projet de construction nouvelle devra être soumis à l'avis des architecte et paysagiste conseils de la DDT. De plus, les abatages d'arbres devront faire l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.

The background of the slide is a stylized, light gray map of a city. It features a dense grid of streets, with some areas showing more irregular patterns. A prominent red banner is overlaid horizontally across the middle of the map. The banner contains white text. The map also includes some curved lines representing rivers or paths and small rectangular markers along some of the streets.

II -

Règles communes à toutes les zones

2. Règles communes à toutes les zones

Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Néant

Article 2: Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Néant

Article 3: Accès et voiries

Les accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait un plus grand risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

La voirie

Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4: Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur (RSD).

Assainissement

Eaux usées domestiques:

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Lorsqu'une zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage et règlement d'assainissement et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

Eaux usées non domestiques:

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire

2. Règles communes à toutes les zones

l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Le rejet sur le domaine public devra être en accord avec le gestionnaire de voirie,
- Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

De plus, toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture....et autres usages aux logements (hors alimen-

tation humaine).

Article 5: Superficie minimale des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20m afin de permettre la mise en oeuvre d'isolations extérieures.

2. Règles communes à toutes les zones

Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20m afin de permettre la mise en oeuvre d'isolations extérieures.

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article 9: Emprise au sol

Article non réglementé

Article 10: Hauteur des constructions

Méthode de mesure des constructions :
La hauteur maximale est réglementée par le point le plus haut de la construction (au faîtage).

Pour les toits terrasses, la hauteur est calculée à partir de l'acrotère. (Acrotère: Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.)

2. Règles communes à toutes les zones

Article 11: Aspect extérieur

L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale. L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont autorisées les constructions nouvelles et les extensions et les surélévations des constructions à condition :

- de ne pas porter atteinte à la forme urbaine et à la typologie caractéristique des îlots ;
- de ne pas être implantées dans la bande de recul comprise entre la construction principale et les voies et emprises publiques ;
- de respecter les retraits des constructions principales d'origine par rapport au domaine public et aux limites séparatives ;
- de reprendre le rythme des ouvertures des façades des constructions principales d'origine ;
- de préserver la même hauteur à l'égout et au faîtage que celles des constructions avoisinantes ;
- de respecter les pentes de toiture des volumes principaux avoisinants ;

- d'harmoniser les proportions, échelle, couleurs et les matériaux employés aux immeubles voisins

Tout projet ne respectant pas un ou plusieurs points du présent article 11 (architecture particulière, projet de caractère contemporain), doit développer un argumentaire précis et motivé, justifiant que le projet s'intègre et ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La municipalité pourra obtenir des conseils de la part des services du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), des architectes et paysagistes conseil de la DDT (Direction Départementale du Territoire), ainsi que de l'architecte des Bâtiments de France, en cas de projet dérogeant à l'article 11.

Article 12: Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.

Article 13: Espaces libres et plantations

Selon les articles 26 à 29 du Règlement de Voirie Départemental:

Hors secteur de bocage, et sous réserve des dispositions relatives aux conditions de visibilité les plantations effectuées sur les propriétés riveraines, en bordure du domaine public routier, doivent respecter un recul mesuré à partir de la limite d'emprise, au moins égal :

- à 2 m pour les plantations qui dépassent 2 m de hauteur

- à 0,50 m pour les autres plantations

En secteur de bocage, et sous réserve des dispositions relatives aux conditions de visibilité les plantations effectuées sur les propriétés riveraines, en bordure du domaine public routier, doivent respecter un recul mesuré à partir de la limite d'emprise, au moins égal à 0,50m.

Toutefois, les arbres, arbustes et arbrisseaux de toutes espèces peuvent être plantés en espaliers, sans condition de distance, lorsqu'ils sont situés contre un mur de clôture, et à l'intérieur de la propriété riveraine.

Si les conditions de visibilité le nécessite, à l'approche d'un carrefour la hauteur des haies ne pourra excéder, sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre du carrefour, 1 m au-dessus de l'axe des chaussées.

En outre, si le carrefour est situé dans une

2. Règles communes à toutes les zones

courbe, cette hauteur maximale de 1m doit être observée, du côté du petit rayon, sur tout le développement de la courbe et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents à celle-ci.

Les mêmes dispositions s'appliquent en cas de passage à niveau entre une voie ferrée en exploitation et une route départementale.

Les branches des arbres situés sur les propriétés riveraines à proximité du domaine public doivent être élaguées, à la diligence de leur propriétaire, de façon à dégager le gabarit indiqués à l'annexe 4 du règlement de voirie.

Les racines des arbres situés sur les propriétés riveraines et qui avancent sur le sol du domaine public routier départemental doivent être coupées, à la diligence de leur propriétaire, s'il existe un fossé le long de la route, à l'aplomb dudit fossé ou à 1m du bord de la chaussée s'il n'en existe pas.

Les arbres morts présentant un risque pour les usagers du domaine public routier seront abattus sans délais par leur propriétaire.

Article 29 : Traitement des bordures

Le traitement des lisières et limites du domaine privé par application de produits phytopharmaceutiques ou phytosanitaires par les propriétaires riverains sera conduit de façon à ne pas déborder sur le domaine public. L'application de désherbant dans les fossés et talus appartenant au domaine public est interdite.

Article 14: Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR

Article 15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



III -

Dispositions applicables aux zones urbaines

Article R*123-5 du code de l'urbanisme (non opposable)

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.

1. Zones UA

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UA : (NON OPPOSABLE)

Ce secteur se compose du coeur historique du bourg avec pour élément central l'ensemble des bâtiments religieux, classés au titre des Monuments Historiques. L'avis de l'ABF est obligatoire lors d'un dépôt de permis de construire, déclaration préalable ou certificat d'urbanisme, situés à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un Monument Historique. Le sous-secteur UAf concerne le faubourg de Riboussat.

La vocation première de la zone est l'habitat. Elle accueille également des commerces de proximité, des services et bureaux, nécessaires à la vie du quartier.

Le règlement de la zone Ua s'applique sous réserve du respect des prescriptions du règlement du Plan de Prévention du Risque inondation en vigueur.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits en zone UA:

- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, agricole ou forestier.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en 2.
- Les entrepôts non liés à une activité existante sont interdits.

1.2 Sont interdits en zone UAf:

- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant.
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, agricole ou forestier.

tier.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en 2.2.
- Les entrepôts non liés à une activité existante.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis en zone UA:

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation.
 - Les constructions, installations et équipements à usage d'artisanat et de commerces.
 - Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant.
 - Les annexes et extensions relatives à des constructions existantes liées à une activité.
 - Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif.
 - Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
 - Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UA - 1.1.
- Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone UAf.- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....
 - Que soient mises en œuvre toutes disposi-

1. Zones UA

tions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.2 • Sont admis en zone UAf:

- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UAf - 1.2.
Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone UAf-1.2.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.2 • À condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ne doivent pas être incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

4.5 • Autres réseaux :

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est recommandé.

1. Zones UA

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu).

- Si les limites séparatives aboutissant aux voies sont éloignées de plus de 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou l'autre des deux limites (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis des limites séparatives ne pourront avoir de baies.

7.2 • Pour les bâtiments annexes de moins de 20m², le recul imposé sera de 1 mètre minimum.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour favoriser une continuité bâtie

1. Zones UA

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • La hauteur des constructions et extensions ne doit pas être supérieure à R+2+C (rez-de-chaussée, 2 niveaux et combles aménageables). La hauteur maximale ne pourra pas dépasser 15 mètres.
La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres.

10.2 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :
- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général;

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

La restauration, l'entretien et les modifications des bâtiments existants devront reprendre les caractéristiques architecturales d'origines. Un traitement plus contemporain pourra être étudié au cas par cas.

1.1.1 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les couleurs seront choisies selon les préconisations du CAUE.

Les matériaux utilisés en extérieur destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents.

Dans le cadre d'une construction nouvelle, les murs visibles depuis l'espace public seront en parements de pierre ou en appareillage en pierre de pays avec des joints devant être faits avec un mortier approprié se rapprochant en couleur et texture des enduits environnants.

Dans le cadre d'une réfection sur un mur en pierre existant et visible depuis le domaine public, l'appareillage en moellons ou pierres de tailles devra être conservé. Les maçonneries

extérieures existantes ou faisant l'objet d'extension seront soit enduites ou soit rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage.

11.2 • Toitures

Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les toitures des constructions neuves seront à deux versants minimum.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Pour les toitures d'annexes et d'extensions, l'utilisation des mêmes matériaux que la construction principale est imposée sous réserves de compatibilité avec les pentes de toiture et de l'aspect des matériaux utilisés.

Dans le cadre de réfection de toiture, d'extension de bâtiment existant ou construction d'annexe, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et pentes adaptées.

1. Zones UA

11.3 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,70m.

- en bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 90 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (80 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures

- dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.
- dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales.

11.4 • Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures devront, de préférence, selon les préconisations du CAUE et/ou de l'Architecte

des Bâtiments de France.

Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant et la structure sera traitée de préférence dans un ton foncé, sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, après un examen au cas par cas des projets.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Les coffres de volets roulants seront alors intégrés dans les linteaux ou dissimulés par la retombée du linteau.

Article 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones UB

Caractéristiques de la zone UB : (NON OPPOSABLE)

Cette zone correspond au développement urbain, aussi bien autour du bourg que les hameaux de Chamboirat, du Mercurol et de Villeneuve.

Ce secteur contient des dents creuses (parcelles non bâties) qu'il est possible d'urbaniser.

Il est concerné par un périmètre d'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

La vocation première de la zone est l'habitat. Elle accueille également des commerces de proximité, des services et bureaux, nécessaires à la vie du quartier.

Le règlement de la zone Ub s'applique sous réserve du respect des prescriptions du règlement du Plan de Prévention du Risque inondation en vigueur.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, industriel.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les entrepôts non liés à une activité existante.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation.
- Leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise du bâtiment principal
- Les constructions, installations et équipements à usage d'artisanat et de commerces
- Les annexes et extensions relatives à des constructions existantes liées à une activité d'artisanat.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone UB, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et nuisances pour les habitants de la zone.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant.
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UB - 1.1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f

du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone UB.

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne doivent pas être incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2. Zones UB

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité. L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

2. Zones UB

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :

- Les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou aucune des deux limites (ordre semi-continu ou discontinu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis des limites séparatives ne pourront avoir de baies.

7.2 • Pour les bâtiments annexes de moins de 20m², le recul imposé sera de 1 mètre minimum.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1

peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • La hauteur des constructions nouvelles, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à R+2+C (rez-de-chaussée, 2 niveaux et combles aménageables) soit 12 mètres maximum.

La hauteur des annexes est fixée à 6m.

10.2 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général.

2. Zones UB

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les couleurs devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

11.2 • Toitures

Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes. Les toitures végétalisées ou terrasses sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit. Dans le cas de réfection de toiture d'annexes, d'extensions l'utilisation de matériaux d'aspect similaire est autorisé.

11.3 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions) Les clôtures seront constituées de la façon

suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,70m.

- en bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 90 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (80 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures

- dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.

- dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales.

11.4 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE.

Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantation

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

2. Zones UB

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones UC

Caractéristiques de la zone UC : (NON OPPOSABLE)

Les zones UC correspondent aux secteurs de développement récent, souvent de type pavillonnaire.

Aucune zone de développement n'est prescrite dans ces secteurs. Ils contiennent des dents creuses (parcelles non bâties) qu'il est possible d'urbaniser.

La vocation première de la zone est l'habitat. Elle accueille également des commerces de proximité, des services et bureaux, nécessaires à la vie du quartier.

Le règlement de la zone Uc s'applique sous réserve du respect des prescriptions du règlement du Plan de Prévention du Risque inondation en vigueur.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, industriel.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les entrepôts non liés à une activité existante sont interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation.
- Leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise du bâtiment principal
- Les constructions, installations et équipements à usage d'artisanat
- Les annexes et extensions relatives à des constructions existantes liées à une activité d'artisanat.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone UC, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et nuisances pour les habitants de la zone.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hôtel et de restaurant.
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UC - 1.1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispen-

sables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone UC.

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne doivent pas être incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

3. Zones UC

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité. L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

3. Zones UC

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions principales peuvent s'implanter sur l'une ou aucune des deux limites (ordre semi-continu ou discontinu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis des limites séparatives ne pourront avoir de baies.

7.2 • Les bâtiments annexes et extensions doivent être implantés à l'alignement des limites séparatives ou en respectant une marge de 3 mètres minimum. Pour les annexes de moins de 20m², le recul imposé sera de 1 mètre minimum.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • La hauteur des constructions nouvelles, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à R+1+C (rez-de-chaussée, 1 niveau et combles aménageables) soit 9 mètres maximum.

La hauteur de l'acrotère pour une toiture terrasse est fixée à 6m.

10.2 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général.
- Les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant dérogeant à la taille maximale.

3. Zones UC

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les couleurs seront choisies selon les préconisations du CAUE.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

11.2 • Toitures

Les toitures des constructions nouvelles doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures végétalisées ou terrasses sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée ou l'aspect similaire est demandé.

11.3 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)
Les clôtures seront constituées de la façon

suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,70m.

- en bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 90 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (80 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures

- dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.

- dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales.

11.4 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures devront être sélectionnées selon les préconisations du CAUE.

Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones UC

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4. Zones UX

Caractéristiques de la zone UX : (NON OPPOSABLE)

Cette zone concerne les activités présentes sur la commune ainsi que les zones d'activités de Chamboirat et des Varennes.

La vocation première de la zone est d'accueillir les activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales... qui peuvent générer des nuisances ou qui ne peuvent s'inclure dans une trame urbaine résidentielle.

Le règlement de la zone Ux s'applique sous réserve du respect des prescriptions du règlement du Plan de Prévention du Risque inondation en vigueur.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts,
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement,
- Le changement de destination en lien avec une activité,
- Les logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

4. Zones UX

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité. L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

4. Zones UX

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

7.2 • Les bâtiments annexes et extensions doivent être implantés en respectant une marge de 5 mètres. Pour les annexes de moins de 20m², le recul imposé sera de 1 mètre minimum.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.2 • Non réglementé

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

L'implantation des nouveaux bâtiments tiendra compte des éléments plantés pré-existants, s'ils sont de qualité.

Dans le cas de création de haies végétalisées, il est préconisé de réaliser des haies champêtres mixtes avec des essences locales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur sauf réglementation spécifique liée à la sécurité des activités et des sites.

4. Zones UX

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant.

Article 13 : Espaces libres et plantation,

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Tout espace libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage et doit, en cas de stockage, faire l'objet d'une intégration paysagère.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

5. Zones UE

Caractéristiques de la zone Ue : (NON OPPOSABLE)

La zone Ue concerne les équipements de la commune à savoir les stations d'épuration, le cimetière, la déchetterie et l'aire d'accueil des gens du voyage

La vocation première de la zone est d'accueillir les équipements publics de la commune, qui requièrent des règles architecturales, d'implantation et de hauteurs spécifiques.

Le règlement de la zone Ux s'applique sous réserve du respect des prescriptions du règlement du Plan de Prévention du Risque inondation en vigueur.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'habitation à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'exploitation agricole, forestière ou industrielle
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions, installations et ouvrages à usage de services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de bureau et de service.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient accompagnées d'un programme paysager.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de logements destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect

extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5. Zones UE

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité. L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

5. Zones UE

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

7.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • La hauteur des constructions, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à R+1+C (rez-de-chaussée, 1 niveau et combles aménageables) soit 9 mètres maximum.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 6m pour une toiture terrasse.

10.2 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général
- Les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant dérogeant à la taille maximale.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

L'implantation des nouveaux bâtiments tiendra compte des éléments plantés pré-existants, s'ils sont de qualité.

Dans le cas de création de haies végétalisées, il est préconisé de réaliser des haies champêtres mixtes avec des essences locales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur sauf réglementation spécifique liée à l'activité.

5. Zones UE

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant.
La réalisation de ce type d'équipement doit favoriser des revêtements perméables et réversibles.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6. Zones UL

Caractéristiques de la zone UL : (NON OPPOSABLE)

Espace pouvant être aménagé à vocation de loisir. Cette zone concerne les terrains voués aux équipements sportifs (centre équestre, terrains de foot, courts de tennis...).

La vocation de cette zone est d'accueillir les installations et équipements de loisirs sportifs, culturels..., sans hébergement.

Le règlement de la zone UL s'applique sous réserve du respect des prescriptions du règlement du Plan de Prévention du Risque inondation en vigueur.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1: Pour le secteur UL:

- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'habitation.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage industriel, artisanal, commercial, agricole et forestier.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage de bureaux et services.
- Les constructions, installations et ouvrages à usage d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les terrains de camping-caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'hébergement hôtelier.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis en UL:

- Les aménagements et les constructions permettant la valorisation des lieux à vocation de loisirs
- Les bureaux liés et nécessaires à l'activité de loisirs existante.
- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.

2.3 • A condition que :

- Les constructions ne portent pas atteintes à la qualité des sites (naturels et bâtis), des monuments et des paysages.
- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6. Zones UL

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité. L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé.

4.5 • Autres réseaux

- Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions peuvent s'implanter à la limite séparative

7.2 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

6. Zones UL

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant le bâtiment principal des annexes ne peut être supérieure à 8 m.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • La hauteur des constructions nouvelles, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à 6 mètres maximum.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les couleurs devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

11.2 • Toitures

Les toitures végétalisées ou terrasse sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée ou l'aspect similaire est demandé.

11.3 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les haies végétalisées seront privilégiées

par rapport aux clôtures lorsque les activités installées induiront une augmentation de la fréquentation du site. Si nécessaire, d'autres installations anti-bruit seront mises en place afin de limiter les impacts sonores liées à l'activité et au trafic sur le milieu aquatique situé à proximité.

L'implantation des nouveaux bâtiments tiendra compte des éléments plantés existants, si ils sont de qualité. Dans le cas de création de haies végétalisées, il est préconisé de réaliser des haies mixtes, l'utilisation de thuya étant interdite.

Les clôtures, si elles sont mises en place, doivent par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer à leur environnement.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20m à l'exception des bâtiments à destination d'activités autre que l'habitation.

6. Zones UL

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

La réalisation de ce type d'équipement doit privilégier des revêtements perméables et réversibles.

Article 13 : Éléments patrimoniaux et plantations, espaces boisés classés

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

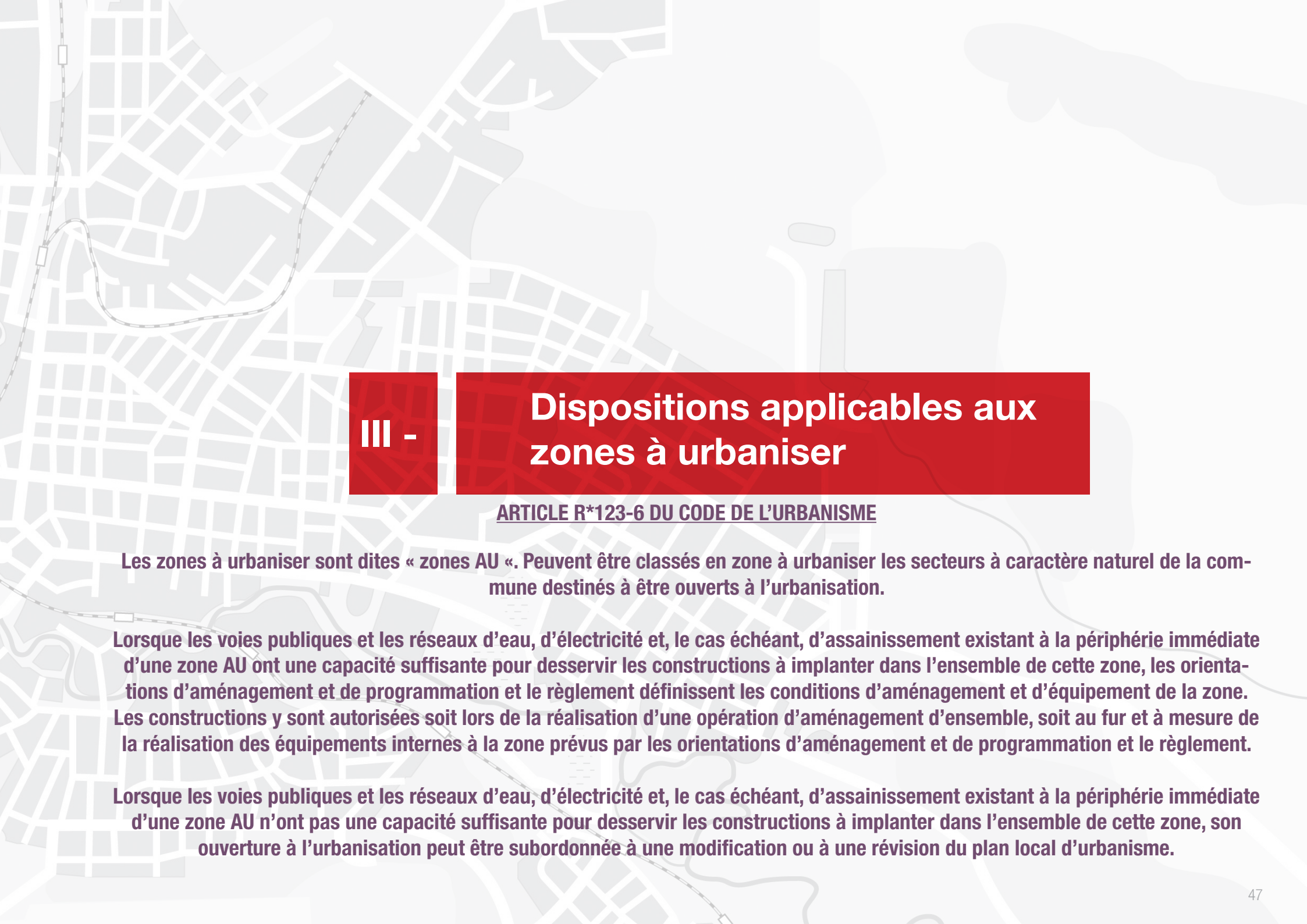
Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.



III -

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ARTICLE R*123-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

1. Zones 1AU

Caractéristiques de la zone 1AU : (NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement urbain à vocation d'habitat. Toutes ces zones sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation. Se rapporter aussi aux préconisations de ces orientations.

Les 3 secteurs à urbaniser soumis à une OAP sur la commune d'Ebreuil sont:

- La Tour Blanche
- Les Saulzets
- La Croix des Vignes

Le règlement de la zone 1AU sera soumis aux règles du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur la commune.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, industriel.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article 2.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les entrepôts non liés à une activité existante sont interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation.
- Leurs annexes et extensions, limitées à 50% maximum de l'emprise du bâtiment principal.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'artisanat et de commerce.
- Les annexes et extensions relatives à des constructions existantes liées à une activité d'artisanat.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hôtel et de restaurant.
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UB - 1.1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone UB.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité

des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne doivent pas être incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1. Zones 1AU

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité. L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

1. Zones 1AU

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions principales peuvent s'implanter sur l'une ou aucune des deux limites (ordre semi-continu ou discontinu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis des limites séparatives ne pourront avoir de baies.

7.2 • Les bâtiments annexes et extensions doivent être implantés en respectant une marge de 3 mètres. Pour les annexes de moins de 20m², le recul imposé sera de 1 mètre minimum.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipe-

ments publics ou d'intérêt général.

- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • La hauteur des constructions nouvelles, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à R+2 (rez-de-chaussée, 2 niveaux) soit 12 mètres maximum.

La hauteur de l'acrotère pour une toiture terrasse est fixée à 6m.

10.2 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général.
- Les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant dérogeant à la taille maximale.

1. Zones 1AU

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les couleurs seront choisies selon les préconisations du CAUE.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

11.2 • Toitures

Les toitures des constructions nouvelles doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures végétalisées ou terrasses sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée ou l'aspect similaire est demandé.

11.3 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)
Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,70m.

- en bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 90 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (80 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures

- dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.

- dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales.

11.4 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être sélectionnées selon les préconisations du CAUE.

Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

1. Zones 1AU

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Des gaines devront être prévues pour intégrer la fibre et le haut débit.

2. Zones 1AUx

Caractéristiques de la zone 1AUx : (NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement des activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales.

La zone d'activités économiques de Chamboirat est concernée.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts,
- Les constructions, installations et équipements à usage de services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement,
- Le changement de destination en lien avec une activité,
- Les logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2. Zones 1AUx

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité. L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

2. Zones 1AUx

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

7.2 • Les bâtiments annexes et extensions doivent être implantés en respectant une marge de 5 mètres. Pour les annexes de moins de 20m², le recul imposé sera de 1 mètre minimum.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • Non réglementé

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

L'implantation des nouveaux bâtiments tiendra compte des éléments plantés pré-existants, s'ils sont de qualité.

Dans le cas de création de haies végétalisées, il est préconisé de réaliser des haies champêtres mixtes avec des essences locales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur sauf réglementation spécifique liée à la sécurité des activités et des sites.

2. Zones 1AUx

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant.

Article 13 : Espaces libres et plantation,

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Tout espace libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage et doit, en cas de stockage, faire l'objet d'une intégration paysagère.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.



IV -

Dispositions applicables aux zones Agricoles

Article R*123-7 du code de l'urbanisme

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les annexes et extensions liées à une construction d'habitation existantes

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

1. Zones A

Caractéristiques de zone A : (NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone est dédiée à l'exploitation des terres et aux bâtiments d'exploitation.

Le règlement de la zone A sera soumis aux règles du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur la commune.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements non liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions, installations et équipements à usage agricole
- Les extensions liées aux constructions à usage agricole.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation des exploitants agricoles en activité, nécessaires au bon fonctionnement des exploitations et exigeant une présence permanente, sous réserve qu'elles soient à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'elles se situent à proximité des réseaux.
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation, inférieures à 50% de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- Les constructions, installations ou équipements publics et les constructions d'intérêt général

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions ne compromettent pas l'activité agricole.

1. Zones A

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions doivent être édifiées :

- Pour les bâtiments à usage agricole, les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions doivent s'implanter en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

1. Zones A

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :

- Toute construction à usage agricole doit être édifiée en respectant un recul, entre la construction et la limite séparative, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.
- Toute construction à usage d'habitation doit être édifiée en respectant un recul, entre la construction et la limite séparative, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

7.2 • - Les extensions liées à une construction à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de 3 mètres. Pour les annexes de moins de 20m², le recul imposé sera de 1 mètre.

-Les extensions liés à une construction à usage agricole doivent être implantés en respectant une marge de 5 mètres.

7.3 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipe-

ments publics ou d'intérêt général.

- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation:
La distance séparant le bâtiment principal des annexes ne peut être supérieure à 10 m.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • Pour les constructions et extensions à usage d'habitation :

La construction ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus comble aménageable (R+1+C) sans jamais excéder 9 mètres de hauteur.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation:

La hauteur maximale ne pourra excéder 6 mètres

Pour les constructions à usage agricole :

Non réglementé

10.2 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt général.
- Les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant dérogeant à la taille maximale.

1. Zones A

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Règles spécifiques aux constructions à usage d'habitation

11.1.1 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les couleurs devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

11.1.2 • Toitures

Les couvertures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.

11.1.3 • Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures devront, de préférence, être choi-

sies selon les préconisations du CAUE. Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissant.

11.1.4 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)
Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,50m.

- en bordure de domaine publique, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (70 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures

- dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.

- dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales, l'utilisation du thuya étant interdite.

11.2 • Règles spécifiques aux bâtiments agricoles

Dans un souci d'intégration avec les paysages environnants, tout bâtiment agricole devra :

- Présenter une simplicité de volume et une unité de ton

- Les parois extérieures pourront être réalisées en maçonneries enduites, en bois ou en plaques de bardage dont les teintes seront sélectionnées selon les préconisations du CAUE.

- Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les revêtements utilisés doivent être perméables et réversibles.

1. Zones A

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones AS

Caractéristiques de zone AS : (NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone est entièrement dédiée à l'exploitation des terres, seuls les bâtiments d'intérêt général sont autorisés.

Le règlement de la zone As sera soumis aux règles du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur la commune.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Toutes constructions, installations et équipements autres que des équipements publics et des constructions d'intérêt général

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions, installations ou équipements publics et les constructions d'intérêt général

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions ne compromettent pas l'activité agricole.

2. Zones AS

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

2. Zones AS

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions peuvent s'implanter à la limite séparative.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Non réglementé

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents.

L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.

Les couleurs devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE.

2. Zones AS

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les revêtements utilisés doivent être perméables et réversibles.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.



V -

Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestieres

Article R*123-8 du code de l'urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) 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 ;**
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.**

1. Zones N

Caractéristiques de la zone N : (NON OPPOSABLE)

Espace de protection des milieux naturels, où sont présentes des habitations. Seules sont admises les évolutions de ces habitations ainsi que les équipements publics et constructions d'intérêt général.

Le règlement de la zone N sera soumis aux règles du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur la commune.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureau et de service.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation, inférieures à 50% de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- Les constructions, installations ou équipements publics et les constructions d'intérêt général
- La construction d'abris légers pour animaux inférieurs à 20m² de surface plancher et fermés sur trois côtés maximum.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1. Zones N

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les constructions peuvent s'implanter à la limite séparative.

1. Zones N

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation :
La distance séparant le bâtiment principal des annexes ne peut être supérieure à 10 m.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • Pour les extensions à usage d'habitation :

La construction ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus comble aménageable (R+1+C) sans jamais excéder 9 mètres de hauteur.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation:

La hauteur maximale ne pourra excéder 6 mètres

10.2 • Lorsque des raisons techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt général.
- Les extensions d'une hauteur égale ou inférieure au bâtiment existant dérogeant à la taille maximale.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les couleurs devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduit

11.2 • Toitures

Les couvertures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les toitures végétalisées ou terrasses sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.

11.3 • Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE.

Les vérandas sont autorisées avec des maté-

riaux de toiture non réfléchissant.

11.4 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)
Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,50m.

- en bordure de domaine public, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (70 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures

- dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.

- dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

Les haies ou accompagnements végétaux devront privilégier les essences locales, l'utilisation du thuya étant interdite.

1. Zones N

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les revêtements utilisés doivent être perméables et réversibles.

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones NP

Caractéristiques de la zone NP : (NON OPPOSABLE)

Espace de protection stricte des milieux naturels. Aucune urbanisation nouvelle à vocation d'habitat, agricole, forestier, ou à vocation économique n'est autorisée.

Le règlement de la zone Np sera soumis aux règles du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur la commune.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureau et de service.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt général
- La construction d'abris légers pour animaux inférieurs à 20m² de surface plancher et fermés sur trois côtés maximum.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones NP

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions peuvent s'implanter à la limite séparative.

2. Zones NP

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

La construction ne devra pas excéder 9 mètres.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents.

L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les couleurs devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les revêtements utilisés doivent être perméables et réversibles.

2. Zones NP

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones NJ

Caractéristiques de la zone NJ : (NON OPPOSABLE)

Elle correspond aux espaces dédiés à l'implantation de jardins et aux fonds de parcelles destinés à recevoir des abris de jardin.

Le règlement de la zone Nj sera soumis aux règles du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur la commune.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole et forestier.
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureau et de service.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- L'implantation d'abris de jardin sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 20 m².
- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).
- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt général

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones NJ

Article 4 : Desserte par les réseaux

Pour toute construction ou installation, la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture.....et autre usages aux logements (hors alimentation humaine) est demandée.

4.3 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité. L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé .

4.4 • Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les constructions peuvent s'implanter à la limite séparative.

3. Zones NJ

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 : La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 9 mètres maximum.

10.2 : La hauteur des abris de jardins ne doit pas être supérieure à 3 mètres maximum.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les couleurs devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE. L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doivent respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les revêtements utilisés doivent être perméables et réversibles.

3. Zones NJ

Article 13 : Éléments patrimoniaux et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4. Zones NT

Caractéristiques de la zone NT : (Non opposable)

Cette zone a pour unique vocation d'accueillir des équipements liés au tourisme. Elle concerne donc les campings de la commune.

Le règlement de la zone NT s'applique sous réserve du respect des prescriptions du règlement du Plan de Prévention du Risque inondation en vigueur.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou forestier, industriel, artisanal et d'entrepôts non liés à une activité existante sur place.
- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en UT 2.1.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- Les constructions nécessaires soit à l'exercice des activités touristiques, de sport, de loisir et culturelles, soit à la surveillance des installations.
- Les annexes et extensions à vocation de sport, de loisir, culturelle ou touristique.
- Les aires de camping et caravanning, les habitats légers de loisir.
- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Des aires de stationnement
- Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UT - 1.1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone UT.

2.2 • A condition que :

- Les constructions ne portent pas atteinte à la qualité des sites (naturels et bâtis), des monuments et des paysages.
- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique, avec la tranquillité ou la bonne tenue d'un secteur à vocation de loisir et de sport ou à la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

7. Zones NT

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité. L'enfouissement du raccordement aux lignes est imposé.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

7. Zones NT

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Les constructions peuvent s'implanter à la limite séparative

7.2 • Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme),
- Pour favoriser une continuité bâtie

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • La hauteur des constructions nouvelles, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à 6 mètres maximum.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.2 • Mur façade et mur pignon

Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.

Les couleurs devront, de préférence, être choisies selon les préconisations du CAUE.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

11.3 • Toitures

Les toitures végétalisées ou terrasse sont autorisées.

L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée ou l'aspect similaire est demandé.

11.4 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

7. Zones NT

Les haies végétalisées seront privilégiées par rapport aux clôtures lorsque les activités installées induiront une augmentation de la fréquentation du site. Si nécessaire, d'autres installations anti-bruit seront mises en place afin de limiter les impacts sonores liées à l'activité et au trafic sur le milieu aquatique situé à proximité.

L'implantation des nouveaux bâtiments tiendra compte des éléments plantés existants, si ils sont de qualité. Dans le cas de création de haies végétalisées, il est préconisé de réaliser des haies mixtes, l'utilisation de thuya étant interdite.

Les clôtures, si elles sont mises en place, doivent par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer à leur environnement.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50m à l'exception des bâtiments à destination d'activités autre que l'habitation.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

La réalisation de ce type d'équipement devra privilégier des revêtements perméables et réversibles.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé car le COS a été supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4. Zones NC

Caractéristiques de la zone NC : (NON OPPOSABLE)

Espace consacré à l'exploitation des deux carrières présentes sur la commune.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, commercial, artisanal ou d'entrepôts.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureau et de service.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 • Sont admis :

- L'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.

2.2 • A condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

5. Zones NC

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Les eaux pluviales :

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doit être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

4.5 • Autres réseaux

Pour les réseaux divers (éclairage public, télécommunications...) l'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé si le réseau public l'est déjà.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les constructions peuvent s'implanter à la limite séparative.

5. Zones NC

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Non réglementé

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-21 du code de l'urbanisme).

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les revêtements utilisés doivent être perméables et réversibles.

5. Zones NC

Article 13 : Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

L'utilisation du thuya est interdite pour la constitution de haies.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences régionales bien adaptées aux conditions locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

The background of the page is a light gray map of a city grid. The grid consists of numerous white lines representing streets, some of which are thicker than others. There are also some darker gray areas that might represent parks or other urban features. A red rectangular bar is positioned horizontally across the middle of the page, containing the text 'VI - Annexes'.

VI -

Annexes

Annexes

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Artisanat
2. Bureau et service
3. Commerce
4. Entrepôt
5. Exploitation agricole ou forestière
6. Habitat
7. Hébergement hôtelier
8. Industrie
9. Service public ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)
Liste non exhaustive des activités concernées

Artisanat

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photographie ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;

- menuiserie ;
- optique ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Bureau et service

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales: architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureaux d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.

Commerce

La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- cafés et restaurants ;
- produits diététiques ;
- primeurs.

Commerce non alimentaire :

- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;
- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles-motos-cycles: concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;
- loisirs: sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;
- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.

Entrepôt

Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.

Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.

Exploitation agricole ou forestière

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

Habitat

Tout local assimilable à un logement, à savoir un lieu de résidence pour l'exercice de la vie quotidienne.

Annexes

Cette destination comprend également les logements spécifiques.

Hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...

Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.

Industrie

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Services publics ou d'intérêt collectif

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage (terrains et locaux collectifs), les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les

établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

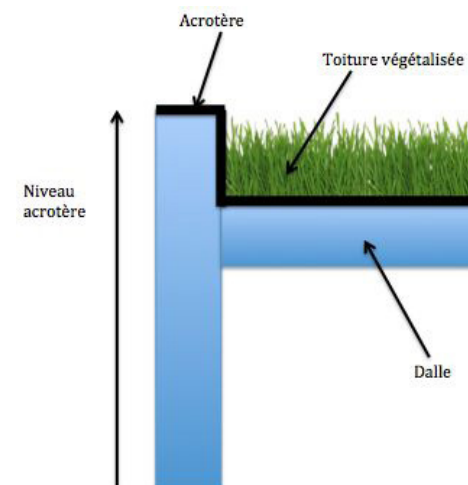
ARTICLE 2 : DÉFINITIONS ET PRÉCISIONS SUR L'APPLICATION DES RÈGLES

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Adaptation mineure

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propreté

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (figure sur les documents graphiques du PLU), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLU).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises pu-

Annexes

bliques (article 6) s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales dans le cadre de l'application de l'article 7.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 25m² et d'une hauteur maximale de 4m, accolées (mais sans connection avec le bâtiment principal) ou implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères, local technique... ;

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,50m.

Bande de roulement (pour la voirie)

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), les éventuels terre-pleins centraux et bandes dérasées (ou accotements stabilisés).

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-41 à R111-43 du code de l'urbanisme.

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

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

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (art R123-9 du Code de l'Urbanisme).

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public). Pour les clôtures constituées de murs-bahut et d'un grillage, le règlement donne la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture, qui sera donc différente totale de celle de la clôture.

Coefficient d'Espaces Verts

Le coefficient d'espaces verts est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Ex : Sur un terrain de 1 000m², construit sur 600 m². Au moins 40 % de la surface du terrain non bâtie doit être traitée en espaces verts (160 m²), dont 10% de la surface du terrain non bâtie (40 m²) doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.
60% d'emprise au sol
10% : espace de pleine terre (100m²)
30% : autre espace vert (300m²)

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir

compte de leur qualité :
Espaces verts de pleine terre

Indice : 1

Espaces verts sur dalle : plus de 80cm de terre végétale

Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle : entre 15cm et 80cm de terre végétale (Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive par exemple)

Indice : 0,25

Espaces verts sur dalle: moins de 15cm de terre végétale (Toiture végétalisée extensive par exemple)

Indice : 0,15

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL)

Annexes

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majeure (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers

appartenant à l'Etat ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier).

Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture (aussi appelé gouttière). Élément permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc. . . .

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

Pour l'application de l'article 6, les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions corres-

pondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limite de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Équipements publics ou d'intérêts collectifs

Construction, d'aménagement ou d'installation assurant un service d'intérêt général (public ou privé) destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. On distingue deux types d'équipement collectif :

- **les équipements d'infrastructures** : réseaux (poste de relevage, ligne haut et très haut débit ...), voiries et stationnements, équipement de production d'énergie (transformateur EDF...),
- **les équipements de superstructures** : bâtiments à usage collectif, administratifs, scolaires, sanitaires, culturels, sportifs, ...).

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les

constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arbores.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

Est considérée comme extension toute construction accolée, connectée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Façade – pignon

La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment et ayant le linéaire le plus long. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

Annexes

Habitation

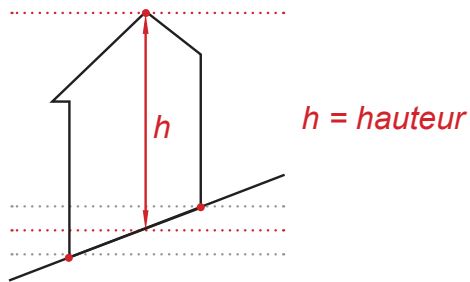
Toutes les catégories de logements y compris les logements de fonction.

Habitations légères de loisirs

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale des constructions

Il s'agit de la différence d'altitude maximale admise en tout point de la construction et de sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Les éléments architecturaux, les lucarnes et les éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.



La hauteur maximale est réglementée entre les hauteurs médianes du sol naturel, et le point le plus haut de la construction, hors superstructures (cheminées, lucarnes, éléments annexes...).

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

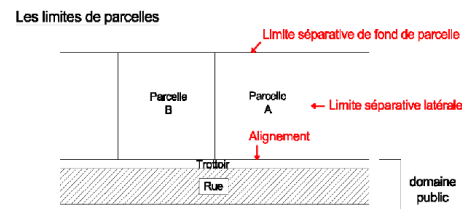
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

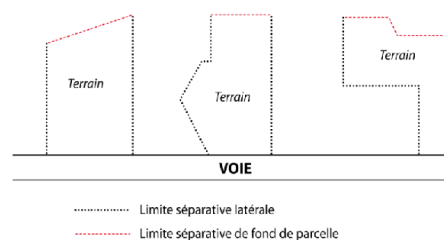
- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.



Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Article 7 : Définition



Mutualisation (stationnement)

La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaire de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémen-

tarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Annexes

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Revêtements réversibles

Réversible : aménagement qui peut être enlevé rapidement pour retrouver son sol d'origine.

Les revêtements utilisés pour la réalisation de la voirie privée dans les zones délimitées doivent limiter

l'imperméabilisation des sols. Ces revêtements doivent être facilement réversibles.

Leurs surfaces doivent être poreuses permettant l'absorption d'eau.

Ces revêtement de sol doivent être perméables et permettre de réduire ou de supprimer les dispositifs de collecte d'eaux pluviales.

Les matériaux utilisés peuvent être :

- du gravier stabilisé
- des dalles drainantes
- des pavés de sol en béton drainant (etc...)

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Traitement paysager

Le traitement paysager est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées.

Annexes

Traitement végétalisé

Pour des toitures végétalisées, trois types de plantation sont possibles :

- Végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;
- Végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;
- Végétalisation intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir de véritable petit jardin.

Véranda

Une véranda désigne une pièce à vivre généralement située dans le prolongement de l'habitation principale. Elle est constituée d'un toit transparent ou translucide et de parois essentiellement vitrées.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les

servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.