



Mars 2020

COMMUNE DE PONTGIBAUD (63)



SARL CAMPUS Développement

Centre d'affaire MAB, entrée n°4

27, route du Cendre

63800 COURNON-D'Auvergne

Tel : 04 73 42 25 80 - Mail : urbanisme@campus63.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

4-3 – REGLEMENT

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 24/01/2002

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 24/10/2016

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 22/09/2017

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPTABILITE

- Modification simplifiée n°1
approuvée le 05/03/2020

.....
.....
.....
.....

Table des matières

Titre I Dispositions générales	1
Champ d'application territorial.....	2
Portée du règlement	2
Dérogations au règlement	2
Portée du règlement à l'égard d'autres dispositions ou législations relatives à l'occupation du sol	3
Division du territoire en zones	6
 Titre II Dispositions applicables aux zones urbaines	 8
Dispositions applicables à la ZONE Ua	9
Dispositions applicables à la ZONE Ub	15
Dispositions applicables à la ZONE Uc	20
Dispositions applicables à la ZONE Ue	25
Dispositions applicables à la ZONE Uj	29
Dispositions applicables à la ZONE Uy	31
 Titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser	 35
Dispositions applicables à la ZONE 1AU.....	36
Dispositions applicables à la ZONE 1AUz	41
Dispositions applicables à la ZONE 2AU.....	45
 Titre IV Dispositions applicables à la zone agricole	 48
Dispositions applicables à la ZONE A	49
 Titre V Dispositions applicables aux zones naturelles	 53
Dispositions applicables à la ZONE N	54
 Annexe – Prise en compte du risque d'inondation dans un PLU.....	 58

Titre I

Dispositions

générales

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Pontgibaud.

Un document graphique établi sur l'ensemble du territoire délimite les différentes zones où s'appliquent les différentes dispositions d'occupation du sol.

Portée du règlement

Conformément à l'Article L152-1 du Code de l'Urbanisme, le **règlement et les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée** pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dérogations au règlement

Conformément à l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par **décision motivée, accorder des dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour :

- permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. *(L152-4 du Code de l'Urbanisme)*
- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles. *(L152-4 du Code de l'Urbanisme)*
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. *(L152-4 du Code de l'Urbanisme)*
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement (L111-15 du Code de l'Urbanisme).
- des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes *(L152-3 du Code de l'Urbanisme)*.

Portée du règlement à l'égard d'autres dispositions ou législations relatives à l'occupation du sol

Conformément aux dispositions de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme se substitue aux articles R111-3, R111-5 à R111-19, R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions du règlement s'appliquent sans qu'elles puissent porter préjudice aux dispositions des articles suivants :

- **Article R111-2** du Code de l'Urbanisme relatif à la **sécurité et à la salubrité publique** :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R111-4** du Code de l'Urbanisme relatif à la **protection des sites et vestiges archéologiques**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R111-20** du Code de l'Urbanisme

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 du C. Urb. sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

- **Article R111-21** du Code de l'Urbanisme

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

- **Article R111-22** du Code de l'Urbanisme

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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Article R111-23** du Code de l'Urbanisme

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

- **Article R111-24** du Code de l'Urbanisme

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

- **Article R111-25** du Code de l'Urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **Article R111-26** du Code de l'Urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R111-27** du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Servitudes d'utilité publique

Les dispositions réglementaires de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme de Pontgibaud peuvent voir leur application modifiées, restreintes ou annulées par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Celles affectant le territoire communal figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L151-43, R161-8, R153-18 du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations particulières

Demeurent applicables également, dans leur Domaine de compétence propre, les réglementations et dispositions suivantes :

Le Règlement Sanitaire Départemental

La réglementation de la voirie départementale

La réglementation sur l'archéologie préventive

Division du territoire en zones

Le règlement du PLU de Pontgibaud distingue 4 catégories de zones, elles-mêmes découpées en secteurs répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités.

- Les zones « U » dites *urbaines*

Zone Ua : correspond au centre ancien de Pontgibaud dans lequel il est souhaitable de favoriser la réhabilitation et le réaménagement du bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales existantes.

C'est une zone traditionnellement multifonctionnelle dans laquelle l'on retrouve habitations, commerces, services et bureaux, artisanat, équipements d'intérêt collectif...

Les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont possibles doivent respecter le caractère des lieux tout en valorisant et en apportant sa contribution au site.

La zone comprend **un secteur Uai** concerné par le risque inondation de la Sioule pour lequel des dispositions spécifiques doivent être prises (cf annexe « *Prise en compte du risque d'inondation dans un PLU - cas d'une connaissance sans précision d'aléa et en l'absence de cotes des plus hautes eaux* »).

Zone Ub : correspond aux secteurs principalement composés d'habitations édifiées en ordre discontinu mêlant à la fois maisons de bourgs en petits groupes ou isolées et maisons individuelles anciennes.

Elles sont situées en continuité du bourg de Pontgibaud et créent une transition progressive avec l'espace naturel et agricole environnant.

Le végétal, notamment, y est très présent et contribue largement à la qualité paysagère de ce secteur.

La zone comprend un secteur **Ubi** concerné par le risque inondation de la Sioule pour lequel des dispositions spécifiques doivent être prises (cf annexe « *Prise en compte du risque d'inondation dans un PLU - cas d'une connaissance sans précision d'aléa et en l'absence de cotes des plus hautes eaux* »).

Zone Uc : est principalement dédiée à des constructions à destination d'habitations avec une occupation des sols modérée réalisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone est aménagée en discontinuité du bourg, au-delà des versants escarpés et boisés de la vallée de la Sioule et de la voie ferrée.

Zone Ue : Cette zone est principalement destinée à l'accueil d'équipements publics de nature administrative, scolaire, sportive, technique...

Un secteur **Uei1**, concerné par le risque d'inondation de la Sioule, est créé pour la création d'une aire de stationnement.

Zone Uj : est une zone de jardin dans laquelle les abris de jardins sont les seules constructions autorisées. Ces espaces situés au pied du talus ferroviaire sont composés de fonds de parcelles aménagées en jardins, à préserver pour des raisons patrimoniales, paysagères et de maintien des sols.

Zone Uy : Il s'agit d'une zone à vocation principal d'accueil d'activités économiques, mise à part les activités industrielles pouvant apporter des nuisances ou une gêne importante au voisinage.

- Les zones « AU » dites *à urbaniser*

Zone 1AU : La zone 1AU est une zone dédiée principalement à une urbanisation à destination d'habitation. Toutefois d'autres fonctions comme les commerces, bureaux peuvent s'y inscrire afin de participer à l'animation de ce secteur.

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre l'utilisation immédiate du sol.

Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Zone 1AUz : La zone 1AUz est une zone dédiée à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles locales. Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre l'utilisation immédiate du sol. L'ouverture à l'urbanisation est soumise à un plan d'aménagement d'ensemble permettant une urbanisation cohérente et rationnelle de la zone.

Zone 2AU : est une zone insuffisamment équipée dont l'urbanisation a été décidée à long terme et à destination principale d'habitation.

Elle pourra par ailleurs accueillir des destinations compatibles avec l'habitat comme des commerces, services...

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du présent Plan Local d'Urbanisme et justifiée au regard du manque de capacités foncières restantes à urbaniser.

- Les zones « A » dites *agricoles*

Zone A : correspond aux secteurs de la commune à protéger et à valoriser en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se divise en deux sous-secteurs :

- le **secteur A**, zone agricole où sont autorisées les constructions nouvelles à destination agricole, les constructions et extensions à usage d'habitation, les annexes à l'habitation.
- le **secteur Ai**, situé dans la vallée de la Sioule et soumis au risque inondation (cf annexe « *Prise en compte du risque d'inondation dans un PLU - cas d'une connaissance sans précision d'aléa et en l'absence de cotes des plus hautes eaux* »).

- Les zones « N » dites *naturelles*

Zone N : protège les espaces et milieux naturels, les sites à protéger en raison de leur qualité paysagère ou de leur intérêt esthétique, historique, écologique ou forestier.

La zone est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur N**, zone à protéger où l'urbanisation est exclue et la protection en raison de la sensibilité paysagère. Par principe, l'urbanisation nouvelle est interdite.
- Le **secteur Ni**, concerne le secteur inondable de la vallée de la Sioule. Ce secteur est un espace naturel indispensable à l'expansion de la rivière lors des crues. Il doit donc être préservé de l'urbanisation.
- Le **secteur Np** : Il concerne le Château Dauphin et son parc arboré. Cet espace est à protéger et à valoriser, comme site historique et patrimonial majeur de la commune
- Le **secteur Nli** concerne le secteur du camping de Pontgibaud, situé au bord de la Sioule, en zone inondable.

Pour les secteurs Ni et Nli, il convient de se reporter aux dispositions spécifiques figurant en annexe « *Prise en compte du risque d'inondation dans un PLU - cas d'une connaissance sans précision d'aléa et en l'absence de cotes des plus hautes eaux* »).

Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines

Dispositions applicables à la ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre ancien de Pontgibaud dans lequel il est souhaitable de favoriser la réhabilitation et le réaménagement du bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales existantes.

C'est une zone traditionnellement multifonctionnelle dans laquelle l'on retrouve habitations, commerces, services et bureaux, artisanat, équipements d'intérêt collectif... Les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont possibles doivent respecter le caractère des lieux tout en valorisant et en apportant sa contribution au site.

La zone comprend un secteur Uai concerné par la présence du risque inondation lié à la Sioule. **Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, il est impératif de se reporter aux dispositions liées à la prise en compte du risque d'inondation dans un PLU (cas d'une connaissance sans précision d'aléa et en l'absence de cote des plus hautes eaux), figurant en annexe du règlement du dit-PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.**

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

Sont interdites les destinations occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- Les constructions et activités soumises au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, et/ou habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics,
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'âge ou de déchets à ciel ouvert,

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

Sont autorisées dans la zone Ua, sous réserve du respect de conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce sous réserve que l'activité soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants et ne crée pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles sont nécessaires ou utiles à la vie des habitants du bourg ou de la commune.
- Le changement de destination de locaux d'activités artisanales ou industrielles en habitat sous réserve que le projet amène une amélioration des conditions de salubrité des locaux et de l'emprise foncière des bâtiments, et que les conditions d'accès aux services de secours et d'incendie soit possible.

- Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite de 50m² de surface de plancher et d'une par unité foncière.

Nota bene : les constructions annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal auquel il se rattache : exemple une cabane de jardin est un bâtiment annexe de la destination habitat lorsqu'il est rattaché à une maison ou un bâtiment à destination d'entrepôt lorsqu'il n'a pas de bâtiment principal.

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit de manière directe ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et obtenu par la production d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou judiciaire.

Sans accès, le terrain est considéré comme enclavé.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux voies, l'accès sur la voie qui pourrait présenter un risque pour la circulation et la sécurité publique peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour les usagers de la voie publique comme de l'unité foncière.

Les dimensions des voies doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles supportent ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie

Lorsque sont créées des voies en impasse, celles-ci devront présenter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent garantir la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière de la construction par la mise en place d'un système permettant l'infiltration des eaux pluviales ;

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Electricité, Téléphonie, Numérique :

Pour l'ensemble des constructions nouvelles, les réseaux doivent être réalisés en souterrain ou adaptés à un raccordement souterrain.

Lorsque la desserte de l'un ou plusieurs des réseaux existants est assurée en aérien, les dispositions nécessaires seront prises pour permettre l'adaptation des réseaux lors de la réalisation de travaux publics d'enfouissement.

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter **le long de la limite des voies**. Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement pourront s'implanter à l'alignement et/ou dans la continuité du retrait existant.

Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière située à l'angle de plusieurs voies, la construction pourra s'implanter en retrait de 3 mètres sur tout ou partie de l'une des limites sur voie pour des raisons de sécurité publique.

Les bâtiments annexes tels que cabanes de jardin et garages ainsi que les piscines pourront s'implanter en deuxième rang avec un retrait minimal de 10 mètres de la limite des voies.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- le long de la limite séparative,
- en retrait de cette limite, à une distance (*calculée horizontalement*) égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, (*mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction*)

Les piscines devront s'implanter en retrait d'au moins un mètre des limites séparatives.

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition :

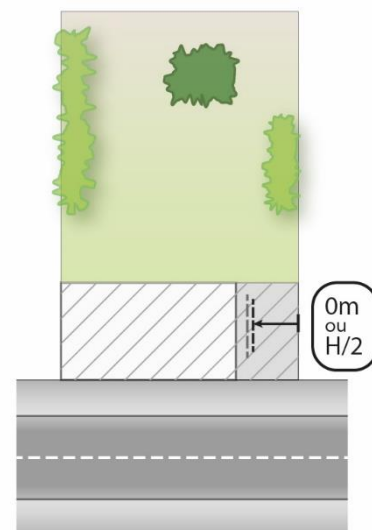
La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

- le point bas constitué soit par :
 - le niveau de la rue, calculé au milieu de la façade à ériger à l'aplomb de la rue, lorsque les constructions sont implantées le long de la voie,
 - le point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement) pour les autres implantations autorisées.
- le point le plus haut de l'égout des toitures à pans ou de l'acrotère des toitures terrasses.

Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder **9 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Règles générales

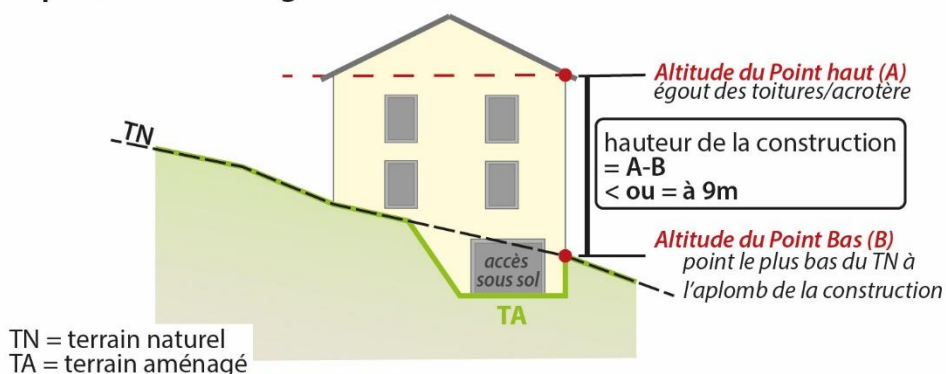
article 6 :

- alignement le long de la voie

article 7 : au choix

- le long de la limite séparative
- en retrait de la limite :
 $D = H/2$

Expressions de la règle de hauteur



Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Règles et Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, leur architecture, leurs volumes, leur aspect extérieur, respecter le caractère du centre ancien, marqué par un important patrimoine historique.

Elles ne devront pas porter atteinte à l'intérêt des sites et constructions environnants et de préserver voire de contribuer aux perspectives monumentales.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de matériaux contemporains, voire d'une architecture contemporaine dès lors que l'aspect s'harmonise avec les constructions existantes et environnantes.

Du fait de la configuration topographique de la commune, de la configuration du centre ancien, les projets de constructions nouvelles ou d'extension devront recevoir :

- un traitement des façades qualitatif, qu'elles donnent « côté rue » ou « côté jardin »,
- une toiture élaborée comme une « cinquième façade » devant participer à la qualité architecturale de l'espace urbain.

Traitement des façades, murs et menuiseries :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits ainsi que les imitations de matériaux est interdit.

Les traitements de façades seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère du centre ancien. L'usage du bois et de matériaux contemporains peut être autorisé sous réserve d'un projet architectural argumenté, participant à la mise en valeur des lieux.

Si la construction laisse apparaître des pignons ou partie de pignons, ceux-ci devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec les façades principales.

L'usage de matériaux brillants, laqués, de couleur blanche installé en façade des constructions ou en clôture est interdit.

Toitures :

Règle générale

Les couvertures seront à un ou plusieurs pans en tuiles de couleur rouge ou terre cuite sans nuances

En cas de projet architectural argumenté, les toitures terrasses sont autorisées et devront être végétalisées.

Les toitures existantes pourront être rénovées à l'identique lorsqu'elles présentent des caractéristiques techniques (charpente, pente) particulières ne permettant pas l'application de la règle générale.

L'usage de la tôle ondulée et du fibrociment sont strictement interdits en neuf, comme en rénovation. Ils trouveront des matériaux de substitution adaptés au poids de la charpente existante.

Clôtures :

Les clôtures sur rue devront contribuer à la qualité architecturale de la construction et à l'animation de la rue.

Elles seront composées :

- d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté ou non d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage. L'ensemble ne pourra dépasser une hauteur de 1.80 mètre.
- d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 1.80 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 1.80 mètres.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture pourra être composé ou complété d'une haie vive, composée de plusieurs essences locales.

Lorsqu'il existe des murs en pierre, ils seront préférentiellement rénovés et conservés.

Les murs destinés à être enduits devront recevoir un traitement en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les portails et portillons devront recevoir un traitement en harmonie avec la construction principale (teinte des volets par exemple).

Les ouvrages de soutènements peuvent être autorisés en cas de dénivelé important.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles du présent article.

Elles devront toutefois rechercher la meilleure intégration paysagère et architecturale en fonction de la nature de construction envisagée, de sa volumétrie et de son impact sur les perspectives monumentales et sur les sites environnants.

Article 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- une place de stationnement par logement d'une superficie inférieure à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnements pour tout autre logement.

Nota Bene : il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions nouvelles à usage commercial, artisanal ou de bureau, il sera exigé une place par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage d'hôtellerie, il sera exigé 1 place de stationnement par chambre créée. En cas de travaux sur une construction existante, avec ou sans changement de destination, il ne sera exigé aucune place supplémentaire.

Article 13 : Espaces libres et plantations

La composition des espaces libres devra rechercher une limitation de l'imperméabilisation des sols. Les voies dédiées à la circulation ou au stationnement des véhicules ainsi que les cheminements piétons et les terrasses seront aménagées de sorte qu'elles permettent une infiltration des eaux pluviales (revêtements perméables).

Plantations :

Les plantations existantes de qualité devront être préservées.

Les plantations nouvelles devront être largement d'essences locales et diversifiées.

Les compositions de haies devront alterner espèces aux feuillages persistants et caduques.

La plantation de haies mono spécifiques, notamment de résineux, de lauriers ou assimilés est interdite.

Dispositions applicables à la ZONE Ub

La zone Ub correspond aux secteurs principalement composés d'habitations édifiées en ordre discontinu mêlant à la fois maisons de bourgs en petits groupes ou isolées et maisons individuelles anciennes.

Elles sont situées en continuité du bourg de Pontgibaud et créent une transition progressive avec l'espace naturel et agricole environnant.

Le végétal, notamment, y est très présent et contribue largement à la qualité paysagère de ce secteur.

La zone comprend un secteur Ubi concerné par la présence du risque inondation lié à la Sioule. Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, il est impératif de se reporter aux dispositions liées à la prise en compte du risque d'inondation dans un PLU (cas d'une connaissance sans précision d'aléa et en l'absence de cote des plus hautes eaux), figurant en annexe du règlement du dit-PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

Sont interdites les destinations, occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt mise à part celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- Les constructions et activités soumises au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, et/ou habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics,
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'âge ou de déchets à ciel ouvert.

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

En **secteur Ub** sont autorisées, sous réserve du respect de conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension des constructions à destination industrielle existante sous réserve qu'elle ne crée ou n'aggrave pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat.
- Les constructions et installation à destination d'artisanat et de commerce ou d'entrepôt sous réserve que l'activité soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants et ne crée pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles sont nécessaires ou utiles à la vie des habitants du bourg ou de la commune.
- Les extensions ou réaménagement des installations classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elle n'aggrave pas le risque encouru pour la population ou les biens, ou les nuisances.

- Le changement de destination de locaux d'activités artisanales ou industrielles en habitat sous réserve que le projet amène une amélioration des conditions de salubrité des locaux et de l'emprise foncière des bâtiments, et que les conditions d'accès aux services de secours et d'incendie soit possible.
- Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite de 50m² de surface de plancher et d'une par unité foncière.

Nota bene : les constructions annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal auquel il se rattache : exemple une cabane de jardin est un bâtiment annexe de la destination habitat lorsqu'il est rattaché à une maison ou un bâtiment à destination d'entrepôt lorsqu'il n'a pas de bâtiment principal.

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition que l'activité soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, ne crée pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat,
- Le changement de destination de locaux d'activités artisanales ou industrielles en habitat sous réserve que le projet amène une amélioration des conditions de salubrité des locaux et de l'emprise foncière des bâtiments, et que les conditions d'accès aux services de secours et d'incendie soit possible,
- Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite de 50m² de surface de plancher et d'une par unité foncière.

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit de manière directe
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et obtenu par la production d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou judiciaire.

Sans accès, le terrain est considéré comme enclavé.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux voies, l'accès sur la voie qui pourrait présenter un risque pour la circulation et la sécurité publique peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour les usagers de la voie publique comme de l'unité foncière.

Les dimensions des voies doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles supportent ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie

Lorsque sont créées des voies en impasse, celles-ci devront présenter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable:

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent garantir la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière de la construction :

- par la mise en place d'un système permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- par la mise en place d'un système de rétention-restitution dont le débit de fuite autorisé dans le collecteur public n'excédera pas 3 litres/seconde/ha.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Electricité, Téléphonie, Numérique :

Pour l'ensemble des constructions nouvelles, les réseaux doivent être réalisés en souterrain ou adaptés à un raccordement souterrain.

Lorsque la desserte de l'un ou plusieurs des réseaux est assurée en aérien, les dispositions nécessaires seront prises pour permettre l'adaptation des réseaux lors de la réalisation de travaux publics d'enfouissement

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale pourront s'implanter selon le même alignement.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

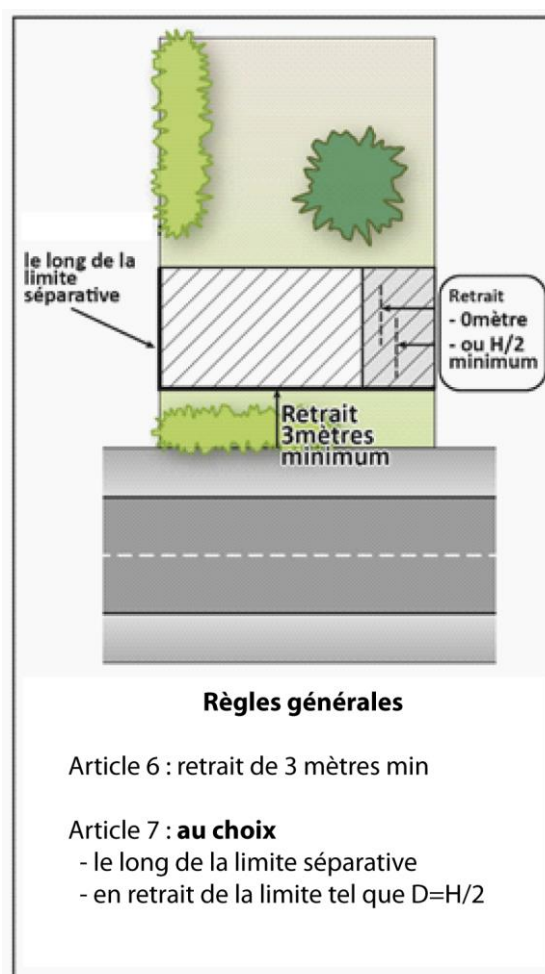
Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- le long de la limite séparative,
- en retrait de cette limite, à une distance (*calculée horizontalement*) égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, (*mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction*)

Les piscines devront s'implanter en retrait d'au moins un mètre des limites séparatives.

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé



Article 10 : Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

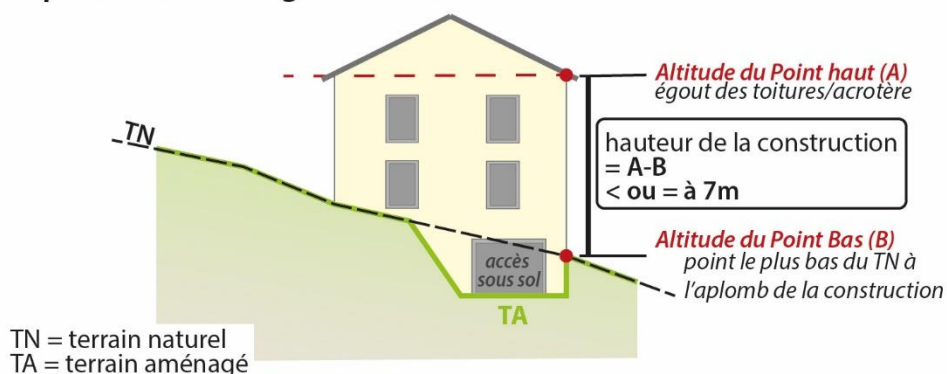
- le point bas constitué par le point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement),
- le point le plus haut de l'égout des toitures à pans ou de l'acrotère des toitures terrasses.

Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Expressions de la règle de hauteur



Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Règles et Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, leur architecture, leurs volumes, leur aspect extérieur, respecter le caractère des lieux.

Elles ne devront pas porter atteinte à l'intérêt des paysages urbains et ruraux environnants.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de matériaux contemporains, voire d'une architecture contemporaine dès lors que l'aspect s'harmonise avec les constructions existantes et environnantes.

Traitement des façades, murs et menuiseries :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits ainsi que les imitations de matériaux est interdit.

Les traitements de façades seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère des lieux. L'usage du bois et de matériaux contemporains peut être autorisé sous réserve d'un projet architectural argumenté, participant à la mise en valeur des lieux.

Si la construction laisse apparaître des pignons ou partie de pignons, ceux-ci devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec les façades principales.

L'usage de matériaux brillants, laqués, de couleur blanche installé en façade des constructions ou en clôture est interdit.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées à un ou plusieurs pans en tuiles de couleur rouge ou terre cuite sans nuances.

En cas de projet architectural argumenté, les toitures terrasses sont autorisées et devront être végétalisées.

Les toitures existantes pourront être rénovées à l'identique lorsqu'elles présentent des caractéristiques techniques (charpente, pente) particulières ne permettant pas l'application de la règle générale.

L'usage de la tôle ondulée et du fibrociment sont strictement interdits en neuf, comme en rénovation. Ils trouveront des matériaux de substitution adaptés au poids de la charpente existante.

Clôture :

Les clôtures en pierres existantes participent au caractère des lieux. Préférentiellement conservées et éventuellement restaurées, elles devront contribuer au projet architectural.

Les clôtures sur rue comme le long des limites séparatives seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 1.80mètres.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture pourra être composé ou complété d'une haie vive, composée de plusieurs essences locales.

Les portails et portillons devront recevoir un traitement en harmonie avec la construction principale (teinte des volets par exemple).

Les ouvrages de soutènements peuvent être exceptionnellement autorisés en cas de dénivelé important.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles du présent article.

Elles devront toutefois rechercher la meilleure intégration paysagère et architecturale en fonction de la nature de construction envisagée, de sa volumétrie et de son impact sur les perspectives monumentales et sur les sites environnants.

Article 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- une place de stationnement pour la création d'un logement d'une superficie inférieure à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnements par logement de tout autre type.

Nota Bene : il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions nouvelles ou extensions à usage commercial, artisanal, industriel ou de bureau, il sera exigé une place par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage d'hôtellerie, il sera exigé 1 place de stationnement par chambre créée.

Article 13 : Espaces libres et plantations

La composition des espaces libres devra rechercher une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les voies dédiées à la circulation ou au stationnement des véhicules ainsi que les cheminements piétons et les terrasses seront aménagées de sorte qu'elles permettent une infiltration des eaux pluviales (revêtements perméables).

Plantations :

Les plantations existantes de qualité devront être préservées.

Les plantations nouvelles devront être largement d'essences locales et diversifiées.

Les compositions de haies devront alterner espèces aux feuillages persistants et caduques.

La plantation de haies mono spécifiques, notamment de résineux, de lauriers ou assimilés est interdite.

Dispositions applicables à la ZONE Uc

La zone Uc est principalement dédiée à des constructions à destination d'habitations avec une occupation des sols modérée réalisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone est aménagée en discontinuité du bourg, au-delà des versants escarpés et boisés de la vallée de la Sioule et de la voie ferrée.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

Sont interdites les destinations, occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- Les constructions et activités soumises au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, et/ou habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics,
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'âge ou de déchets à ciel ouvert.

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

Sont autorisées, sous réserve du respect de conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installation à destination d'artisanat et de commerce sous réserve que l'activité soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants et ne crée pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat,

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit de manière directe
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et obtenu par la production d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou judiciaire.

Sans accès, le terrain est considéré comme enclavé.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux voies, l'accès sur la voie qui pourrait présenter un risque pour la circulation et la sécurité publique peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour les usagers de la voie publique comme de l'unité foncière.

Les dimensions des voies doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles supportent ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie

Lorsque sont créées des voies en impasse, celles-ci devront présenter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable:

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent garantir la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière de la construction :

- par la mise en place d'un système permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- par la mise en place d'un système de rétention-restitution dont le débit de fuite autorisé dans le collecteur public n'excédera pas 3 litres/seconde/ha imperméabilisé.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Electricité, Téléphonie, Numérique :

Pour l'ensemble des constructions nouvelles, les réseaux doivent être réalisés en souterrain ou adaptés à un raccordement souterrain.

Lorsque la desserte de l'un ou plusieurs des réseaux est assurée en aérien, les dispositions nécessaires seront prises pour permettre l'adaptation des réseaux lors de la réalisation de travaux publics d'enfouissement

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

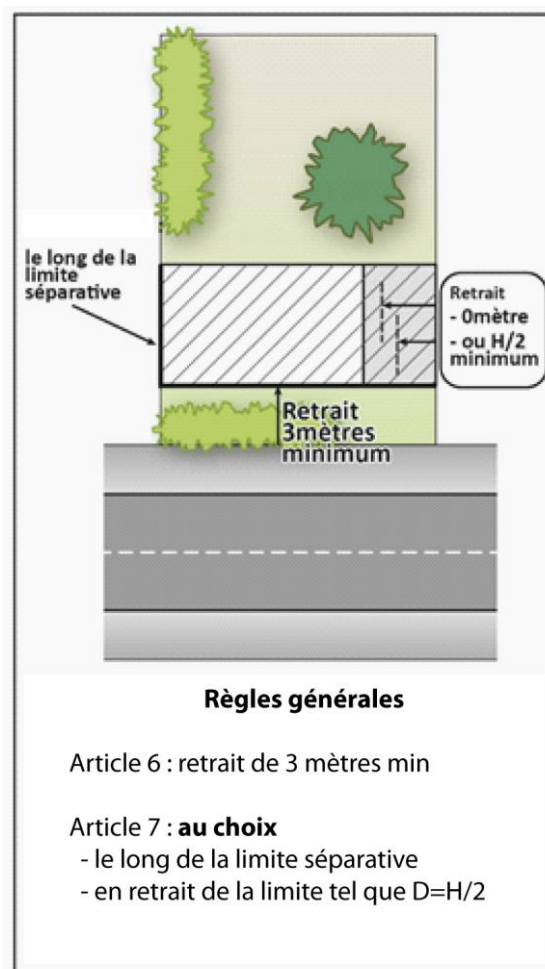
Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêt publics pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimal d'un mètre.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- le long de la limite séparative,
- en retrait de cette limite, à une distance (*calculée horizontalement*) égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, (*mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction*)

Les piscines devront s'implanter en retrait d'au moins un mètre des limites séparatives.



Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

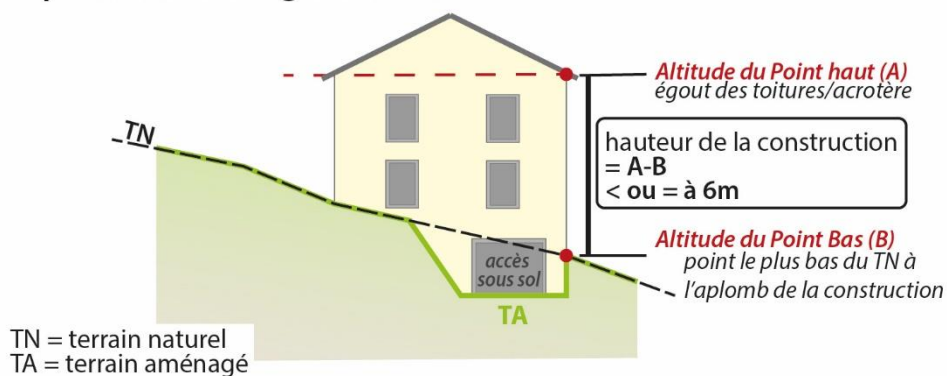
- le point bas constitué par le point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement),
- le point le plus haut de l'égout des toitures à pans ou de l'acrotère des toitures terrasses.

Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Expressions de la règle de hauteur



Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Règles et Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, leur architecture, leurs volumes, leur aspect extérieur, respecter le caractère des lieux.

Elles ne devront pas porter atteinte à l'intérêt des paysages urbains et ruraux environnants.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de matériaux contemporains, voire d'une architecture contemporaine dès lors que l'aspect s'harmonise avec les constructions existantes et environnantes.

Traitement des façades, murs et menuiseries :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits ainsi que les imitations de matériaux est interdit.

Les traitements de façades seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère des lieux. L'usage du bois et de matériaux contemporains peut être autorisé sous réserve d'un projet architectural argumenté, participant à la mise en valeur des lieux.

Si la construction laisse apparaître des pignons ou partie de pignons, ceux-ci devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec les façades principales.

L'usage de matériaux brillants, laqués, de couleur blanche installé en façade des constructions ou en clôture est interdit.

Toitures :

Règle générale :

Les couvertures seront réalisées à un ou plusieurs pans en tuiles de couleur rouge ou terre cuite sans nuances.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être végétalisées.

Les toitures existantes pourront être rénovées à l'identique lorsqu'elles présentent des caractéristiques techniques (charpente, pente) particulières ne permettant pas l'application de la règle générale.

L'usage de la tôle ondulée et du fibrociment sont strictement interdits en neuf, comme en rénovation. Ils trouveront des matériaux de substitution adaptés au poids de la charpente existante.

Clôture :

Les clôtures sur rue comme en limites séparatives seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 1.80mètres.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture pourra être composé ou complété d'une haie vive, composée de plusieurs essences locales.

Les portails et portillons devront recevoir un traitement en harmonie avec la construction principale (teinte des volets par exemple).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles du présent article.

Elles devront toutefois rechercher la meilleure intégration paysagère et architecturale en fonction de la nature de construction envisagée, de sa volumétrie et de son impact sur les perspectives monumentales et sur les sites environnants.

Article 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- une place de stationnement pour la création d'un logement d'une superficie inférieure à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnements par logement de tout autre type.

Nota Bene : il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions nouvelles à destination commerciale, artisanale, industrielle, hôtelière ou de bureau, il sera exigé une place par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

La composition des espaces libres devra rechercher une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les voies dédiées à la circulation ou au stationnement des véhicules ainsi que les cheminements piétons et les terrasses seront aménagées de sorte qu'elles permettent une infiltration des eaux pluviales (revêtements perméables).

Plantations :

Les plantations existantes de qualité devront être préservées.

Les plantations nouvelles devront être largement d'essences locales et diversifiées.

Les compositions de haies devront alterner espèces aux feuillages persistants et caduques.

La plantation de haies mono spécifiques, notamment de résineux, de lauriers ou assimilés est interdite.

Dispositions applicables à la ZONE Ue

Cette zone est principalement destinée à l'accueil d'équipements publics et d'espaces publics de nature administrative, scolaire, sportive, technique...

Un secteur Uei1, située en zone inondable, est dédié à la réalisation d'une aire de stationnement.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

En **zones Ue**, sont interdites les destinations, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination industrielle, artisanale, hôtelière, commerciale.
- Les constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, et/ou habitations légères de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'âge ou de déchets à ciel ouvert

En **secteur Uei1**, toutes les constructions nouvelles sont interdites, mise à part les occupations du sol figurant à l'article 2.

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

En **zones Ue**, sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires au gardiennage d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un équipement public.
- Les constructions à usage de bureaux, d'entrepôt lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement public.

En **secteur Uei1**, les aires de stationnements (y compris de camping-car) sont autorisées sous réserve de limiter l'imperméabilisation des sols et de proposer un traitement des sols adapté à la fréquentation de l'aire de stationnement.

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit de manière directe
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et obtenu par la production d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou judiciaire.

Sans accès, le terrain est considéré comme enclavé.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux voies, l'accès sur la voie qui pourrait présenter un risque pour la circulation et la sécurité publique peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour les usagers de la voie publique comme de l'unité foncière.

Les dimensions des voies doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles supportent ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie

Lorsque sont créées des voies en impasse, celles-ci devront présenter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable:

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent garantir la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière de la construction :

- par la mise en place d'un système permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- par la mise en place d'un système de rétention-restitution dont le débit de fuite autorisé dans le collecteur public n'excédera pas 3litres/seconde/ha imperméabilisé.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Electricité, Téléphonie, Numérique :

Pour l'ensemble des constructions nouvelles, les réseaux doivent être réalisés en souterrain ou adaptés à un raccordement souterrain.

Lorsque la desserte de l'un ou plusieurs des réseaux est assurée en aérien, les dispositions nécessaires seront prises pour permettre l'adaptation des réseaux lors de la réalisation de travaux publics d'enfouissement

Article 5 : Sans Objet

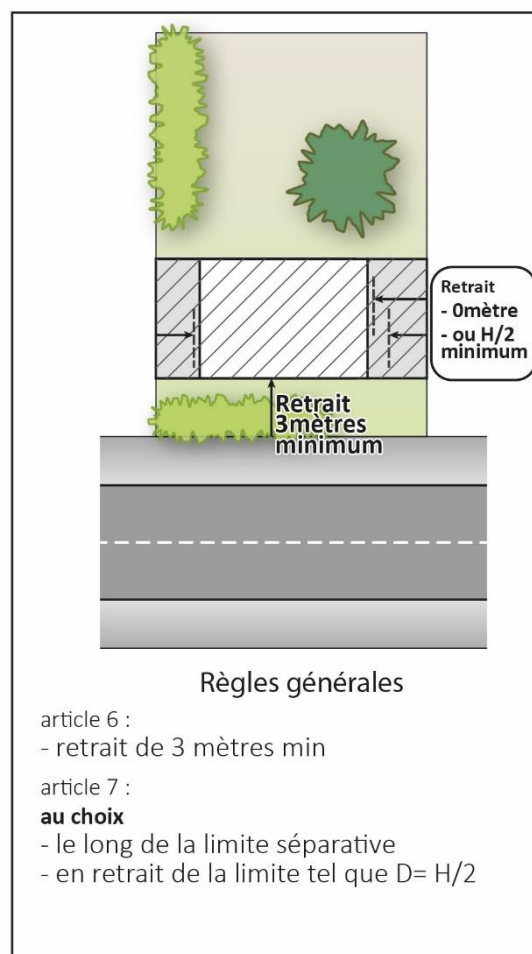
Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter le long des voies et emprises publiques ou en retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêt publics pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimal d'un mètre.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :



- le long de la limite séparative,
- en retrait de cette limite, à une distance (*calculée horizontalement*) égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, (*mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction*)

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

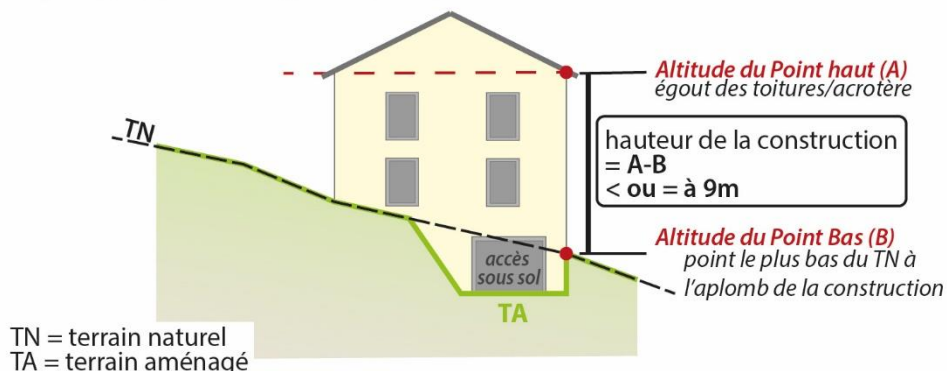
- le point bas constitué par le point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement),
- le point le plus haut de l'égout des toitures à pans ou de l'acrotère des toitures terrasses.

Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Expressions de la règle de hauteur



Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Les constructions devront rechercher la meilleure intégration paysagère et architecturale en fonction de la nature de construction envisagée, de sa volumétrie et de son impact sur les perspectives monumentales et sur les sites environnants.

Clôture :

Les clôtures sur rue comme en limites séparatives seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 1.80mètres.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture pourra être composé ou complété d'une haie vive, composée de plusieurs essences locales.

Les portails et portillons devront recevoir un traitement en harmonie avec la construction principale (teinte des volets par exemple).

Article 12 Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher, 2 places pour tout autre logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres destinations de constructions autorisées, le stationnement des véhicules devra être suffisamment dimensionné et assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être végétalisés.

Une réflexion devra être engagée sur le stationnement, notamment sur son usage afin d'en assurer une partie avec des revêtements perméables aux eaux pluviales voire en engazonnant les places les moins utilisées afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnements.

Plantations :

Les plantations existantes de qualité devront être préservées.

Les plantations nouvelles devront être largement d'essences locales et diversifiées.

Les compositions de haies devront alterner espèces aux feuillages persistants et caduques.

La plantation de haies mono spécifiques, notamment de résineux, de lauriers ou assimilés est interdite.

Dispositions applicables à la ZONE Uj

La zone Uj est une zone de jardin dans laquelle les abris de jardins sont les seules constructions autorisées. Ces espaces situés au pied du talus ferroviaire sont composés de fonds de parcelles aménagées en jardins, à préserver pour des raisons patrimoniales, paysagères et de maintien des sols.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

Toute construction nouvelle et toute occupation incompatible avec le caractère de la zone mise à part celles autorisées à l'article 2.

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

Les cabanes et abris de jardins d'une superficie de 20m² de surface de plancher au maximum dans la limite d'une seule par unité foncière.

Les travaux, ouvrages et installations nécessaires à des équipements et services collectifs ou d'intérêt public dès lors que leur usage est compatible avec la nature de la zone,

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

La création de nouvelles voies est interdite.

Article 4 : Desserte par les réseaux : Sans objet

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des voies et des emprises publiques, notamment du domaine public ferroviaire.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- le long de la limite séparative,
- en retrait de cette limite, à une distance (*calculée horizontalement*) égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, (*mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction*)

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

- le point bas constitué par le terrain naturel (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement),
- le point le plus haut de la construction, de l'ouvrage ou de l'installation.

Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder 3 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Traitement des façades

Les rondins de bois en finition sont interdits.

L'usage de matériaux brillants, laqués, de couleur blanche installé en façade des constructions ou en clôture est interdit.

Les clôtures seront composées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80mètres.

Dispositions applicables à la ZONE Uy

Il s'agit d'une zone à vocation principal d'accueil d'activités économiques, mise à part les activités industrielles pouvant apporter des nuisances ou une gêne importante au voisinage.

Un secteur Uy* est déterminé sur une parcelle située au Sud de la zone d'activité pour laquelle une sensibilité vis-à-vis de la protection des captages d'eau potable doit être prise en compte.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'hôtellerie,
- L'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, et/ou habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics,
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'âge ou de déchets à ciel ouvert.

En secteur Uy*, sont interdits toutes les installations classées pour la préservation de l'environnement (ICPE), quel que soit le niveau de classement.

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions à destination d'industrie sous réserve que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée,
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Uy*, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de la mise en place d'un traitement spécifique des zones imperméabilisées permettant le recueil et la dépollution des eaux résiduelles de surface avant leur rejet dans le réseau public.

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit de manière directe,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et obtenu par la production d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou judiciaire.

Sans accès, le terrain est considéré comme enclavé.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux voies, l'accès sur la voie qui pourrait présenter un risque pour la circulation et la sécurité publique peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour les usagers de la voie publique comme de l'unité foncière.

Les dimensions des voies doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles supportent ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie

Lorsque sont créées des voies en impasse, celles-ci devront présenter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable:

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduelles non domestiques issues des activités industrielles ou artisanales devront être traitées avant d'être rejetées dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent garantir la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière de la construction :

- par la mise en place d'un système permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- par la mise en place d'un système de rétention-restitution dont le débit de fuite autorisé dans le collecteur public n'excédera pas 3litres/seconde/ha imperméabilisé.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Electricité, Téléphonie, Numérique :

Pour l'ensemble des constructions nouvelles, les réseaux doivent être réalisés en souterrain ou adaptés à un raccordement souterrain.

Lorsque la desserte de l'un ou plusieurs des réseaux est assurée en aérien, les dispositions nécessaires seront prises pour permettre l'adaptation des réseaux lors de la réalisation de travaux publics d'enfouissement

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des voies et des emprises publiques.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions, de toute destination devront s'implanter soit :

- le long de la limite séparative,
- en retrait de cette limite, à une distance (*calculée horizontalement*) égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, (*mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction*)

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

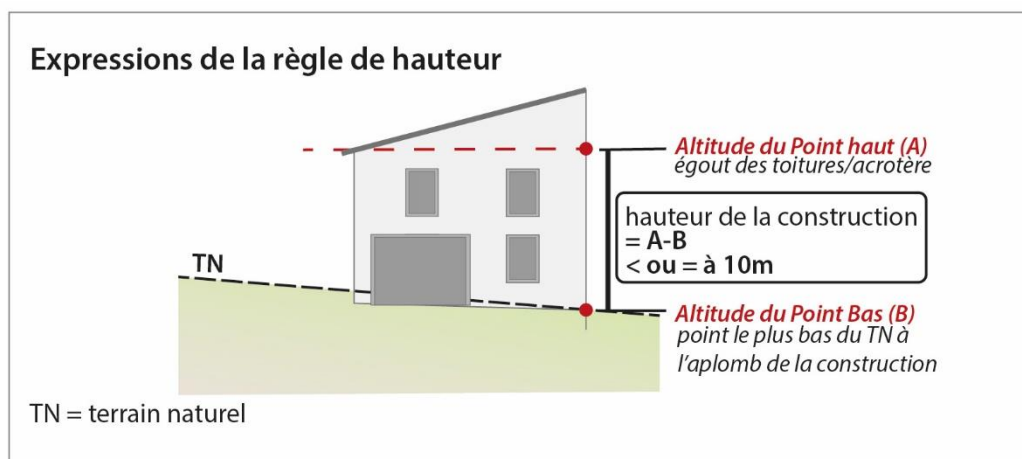
- le point bas constitué par le point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement),
- le point le plus haut de l'égout des toitures à pans ou de l'acrotère des toitures terrasses.

Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder 10 mètres.

Les installations de faibles ampleurs, ouvrages techniques, cheminées et gaines notamment, sont exclus de cette hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Les constructions seront de conception sobre et devront rechercher la meilleure intégration paysagère et architecturale.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les installations techniques devront être camouflées à l'arrière du bâtiment ou en toiture et ne pas être perceptibles du Domaine Public.

Les différentes parties des bâtiments devront être traitées de manière homogène.

L'usage à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Traitement des toitures, façades, murs et menuiseries :

L'usage du bois et de matériaux contemporains peut être autorisé voire, encouragé, sous réserve d'un projet architectural argumenté, participant à la mise en valeur des lieux.

Si la construction laisse apparaître des pignons ou partie de pignons, ceux-ci devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec les façades principales.

L'usage de matériaux brillants, laqués, installés en façade ou en toiture des constructions ou en clôture est interdit.

Traitement des Clôtures :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie vive composée de plusieurs essences locales,
- d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.
- des deux dispositifs combinés

Les portails et portillons devront recevoir un traitement en harmonie avec la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles du présent article.

Elles devront toutefois rechercher la meilleure intégration paysagère et architecturale en fonction de la nature de construction envisagée, de sa volumétrie et de son impact sur les perspectives monumentales et sur les sites environnants.

Article 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être suffisamment dimensionné et assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Pour les constructions à destination d'entrepôt, il sera exigé une place par tranche de 500m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations autorisées, il sera exigé une place par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être dimensionnés au plus près des besoins afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces laissés libres devront être engazonnés ou préférentiellement plantés.

Les constructions devront être accompagnées de plantations permettant leur insertion dans le site.

Plantations :

Les plantations existantes de qualité devront être préservées.

Les plantations nouvelles devront être largement d'essences locales et diversifiées.

Les compositions de haies devront alterner espèces aux feuillages persistants et caduques.

La plantation de haies mono spécifiques, notamment de résineux, de lauriers ou assimilés est interdite.

Titre III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone dédiée principalement à une urbanisation à destination d'habitation. Toutefois d'autres fonctions comme les commerces, bureaux peuvent s'y inscrire afin de participer à l'animation de ce secteur.

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre l'utilisation immédiate du sol.

Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

Sont interdites les destinations occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute destination de constructions non mentionnées à l'article 2,
- L'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, et/ou habitations légères de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'âge ou de déchets à ciel ouvert

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve d'être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement de Programmation et ayant pour objet l'édification, après aménagement, de constructions à usage d'habitat mais aussi de commerces, de bureaux.
- Les constructions et installations techniques à conditions d'être compatibles avec le caractère de la zone et d'être nécessaire au service public ou d'intérêt général.

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit de manière directe
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et obtenu par la production d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou judiciaire.

Sans accès, le terrain est considéré comme enclavé.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux voies, l'accès sur la voie qui pourrait présenter un risque pour la circulation et la sécurité publique peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour les usagers de la voie publique comme de l'unité foncière.

Les dimensions des voies doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles supportent ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie
Lorsque sont créées des voies en impasse, celles-ci devront présenter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Les voies de desserte des unités foncières devront être aménagées dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Eau potable:

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduelles non domestiques issues des activités industrielles ou artisanales devront être traitées avant d'être rejetées dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent garantir la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière de la construction comme sur la voirie à aménager :

- par la mise en place d'un système permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- par la mise en place d'un système de rétention-restitution dont le débit de fuite autorisé dans le collecteur public n'excédera pas 3 litres/seconde/ha imperméabilisé.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Electricité, Téléphonie, Numérique :

Les opérations d'aménagement devront prévoir le passage des conduits et gaines nécessaires au passage, même ultérieur, des réseaux numériques, et notamment de la fibre optique.

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

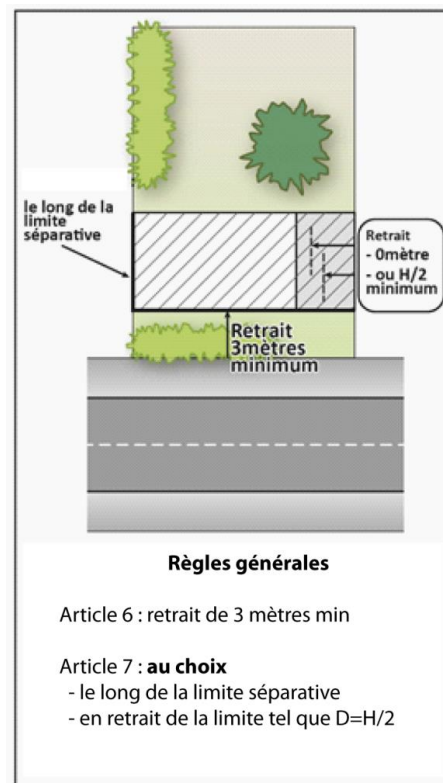
Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres ou en limite de propriété.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêt publics pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimal d'un mètre.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- le long de la limite séparative,
- en retrait de cette limite, à une distance (*calculée horizontalement*) égale ou supérieur à la moitié de la hauteur



de la construction, (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

- le point bas constitué par le point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement),
- le point le plus haut de l'égout des toitures à pans ou de l'acrotère des toitures terrasses.

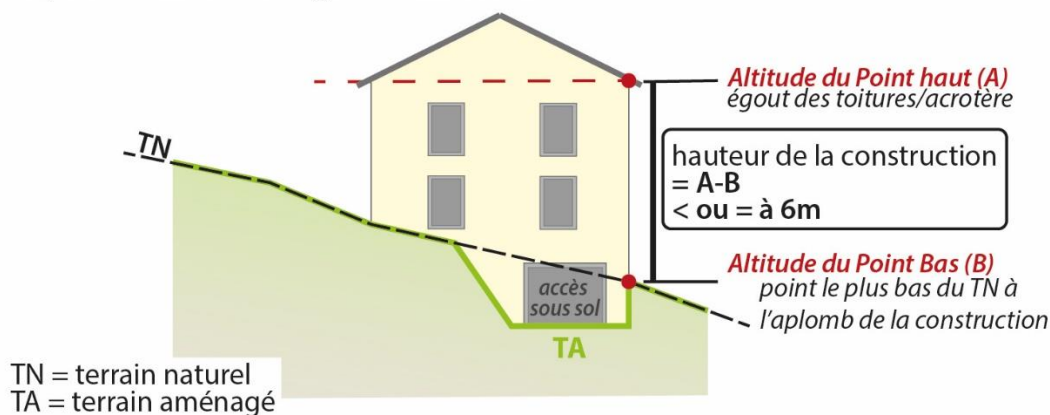
Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder 6 mètres.

Les installations de faibles ampleurs, ouvrages techniques, cheminées et gaines notamment, sont exclus de cette hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Expressions de la règle de hauteur



Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Règles et Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, leur architecture, leurs volumes, leur aspect extérieur, respecter le caractère des lieux.

Elles ne devront pas porter atteinte à l'intérêt des paysages urbains et ruraux environnants.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de matériaux contemporains, voire d'une architecture contemporaine dès lors que l'aspect s'harmonise avec les constructions existantes et environnantes.

Traitement des façades, murs et menuiseries :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits ainsi que les imitations de matériaux est interdit.

Les traitements de façades seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère des lieux. L'usage du bois et de matériaux contemporains peut être autorisé sous réserve d'un projet architectural argumenté, participant à la mise en valeur des lieux.

Si la construction laisse apparaître des pignons ou partie de pignons, ceux-ci devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec les façades principales.

L'usage de matériaux brillants, laqués, de couleur blanche installé en façade des constructions ou en clôture est interdit.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées à un ou plusieurs pans en tuiles de couleur rouge ou terre cuite sans nuances. Sous réserve d'un projet architectural argumenté, les toitures terrasses sont autorisées et devront être végétalisées.

Clôture :

Les clôtures sur rue comme en limites séparatives seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 1.80mètres.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture pourra être composé ou complété d'une haie vive, composée de plusieurs essences locales.

Les portails et portillons devront recevoir un traitement en harmonie avec la construction principale (teinte des volets par exemple).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles du présent article.

Elles devront toutefois rechercher la meilleure intégration paysagère et architecturale en fonction de la nature de construction envisagée, de sa volumétrie et de son impact sur les perspectives monumentales et sur les sites environnants.

Article 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- une place de stationnement pour la création d'un logement d'une superficie inférieure à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnements par logement de tout autre type.

Nota Bene : il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions nouvelles des autres destinations autorisées, il sera exigé une place par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les plantations devront être composées d'essences locales adaptées.

Afin de limiter les apports solaires estivaux tout en les optimisant l'hiver, il pourra être planté un ou des arbres de haute tige à feuille caduque afin de protéger les baies ouvrant au Sud et à l'Ouest des constructions. Leur distance de plantation dépendra de l'essence de l'arbre et ne devra pas être inférieure à 2 mètres des constructions et des clôtures.

L'usage de feuillages persistants à proximité de la construction est déconseillé.

Article 14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de l'aménagement des voies existantes qui desservent l'opération d'aménagement et lors de la création de nouvelles voies ouvertes à la circulation publique destinées à desservir l'opération d'aménagement, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique devront être disposés le long de celles-ci.

Dispositions applicables à la ZONE 1AUz

La zone 1AUz est une zone dédiée à l'accueil d'activités artisanales ou de petites activités industrielles locales. Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre l'utilisation immédiate du sol. L'ouverture à l'urbanisation est soumise à un plan d'aménagement d'ensemble permettant une urbanisation cohérente et rationnelle de la zone.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'hôtellerie.
- L'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, et/ou habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'âge ou de déchets à ciel ouvert

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- Toutes les constructions et occupations du sol ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble, non interdites à l'article 1, sous réserve de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation afférente à ce secteur.
- Les dépôts et stockage de matériels et matériaux, sous réserve que soit aménagé un masque visuel permettant de les dissimuler depuis l'espace public.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit de manière directe
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et obtenu par la production d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou judiciaire.

Sans accès, le terrain est considéré comme enclavé.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux voies, l'accès sur la voie qui pourrait présenter un risque pour la circulation et la sécurité publique peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour les usagers de la voie publique comme de l'unité foncière.

Les dimensions des voies doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles supportent ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie

Lorsque sont créées des voies en impasse, celles-ci devront présenter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêt publics pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimal d'un mètre.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- le long de la limite séparative,
- en retrait de cette limite, à une distance (*calculée horizontalement*) égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, (*mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction*)

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

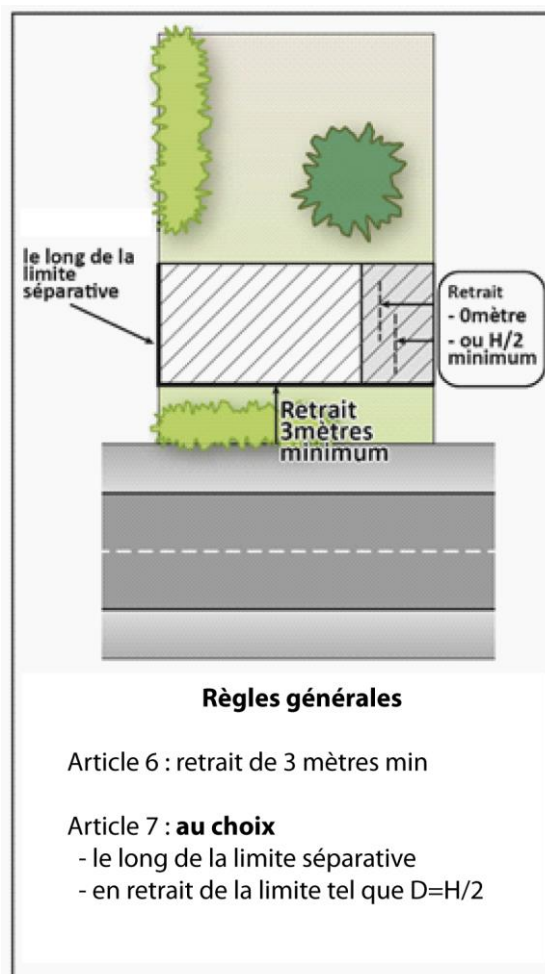
Définition :

La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

- le point bas constitué par le point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement),
- le point le plus haut de l'égout des toitures à pans ou de l'acrotère des toitures terrasses.

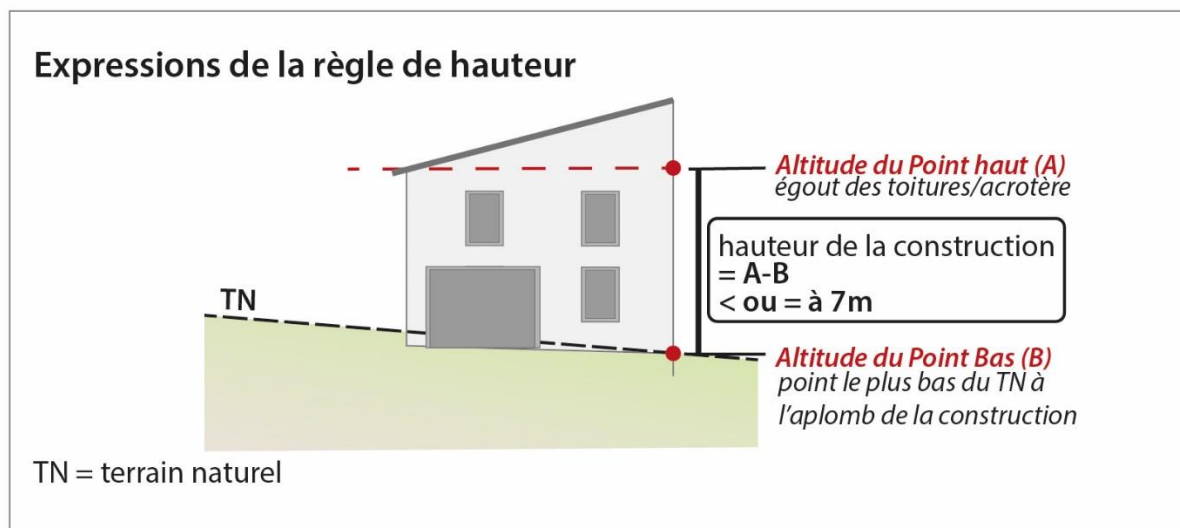
Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.



Les installations de faibles ampleurs, ouvrages techniques, cheminées et gaines notamment, sont exclus de cette hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Règles et Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, leur architecture, leurs volumes, leur aspect extérieur, respecter le caractère des lieux.

Elles ne devront pas porter atteinte à l'intérêt des paysages urbains et ruraux environnants.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de matériaux contemporains, voire d'une architecture contemporaine dès lors que l'aspect s'harmonise avec les constructions existantes et environnantes.

Traitement des façades, murs et menuiseries :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits ainsi que les imitations de matériaux est interdit.

Les traitements de façades seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère des lieux. L'usage du bois et de matériaux contemporains peut être autorisé sous réserve d'un projet architectural argumenté, participant à la mise en valeur des lieux.

Si la construction laisse apparaître des pignons ou partie de pignons, ceux-ci devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec les façades principales.

L'usage de matériaux brillants, laqués, de couleur blanche installé en façade des constructions ou en clôture est interdit.

Clôture :

Les clôtures sur rue comme en limites séparatives seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture pourra être composé ou complété d'une haie vive, composée de plusieurs essences locales.

Les portails et portillons devront recevoir un traitement en harmonie avec la construction principale (teinte des volets par exemple).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles du présent article.

Elles devront toutefois rechercher la meilleure intégration paysagère et architecturale en fonction de la nature de construction envisagée, de sa volumétrie et de son impact sur les perspectives monumentales et sur les sites environnants.

Article 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les constructions nouvelles, il sera exigé une place par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Lors de la conception des constructions, il sera recherché la meilleure intégration paysagère, notamment par la préservation des plantations de qualité situées en dehors des emprises des bâtiments.

En dehors des espaces bâtis et des espaces dédiés à la circulation et au stationnement des véhicules, les espaces devront être plantés sous forme de bosquets et d'arbres de haute tige. Des haies peuvent être constituées si celle-ci participent à l'intérêt paysager de la zone.

Article 14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de l'aménagement des voies existantes qui desservent l'opération d'aménagement et lors de la création de nouvelles voies ouvertes à la circulation publique destinées à desservir l'opération d'aménagement, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique devront être disposés le long de celles-ci.

Dispositions applicables à la ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée dont l'urbanisation a été décidée à long terme et à destination principale d'habitation.

Elle pourra par ailleurs accueillir des destinations compatibles avec l'habitat comme des commerces, services...

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du présent Plan Local d'Urbanisme et justifiée au regard du manque de capacités foncières restantes à urbaniser.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

Toute construction et toute occupation du sol.

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

Non réglementé

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière devra avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit de manière directe
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et obtenu par la production d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou judiciaire.

Sans accès, le terrain sera considéré comme enclavé.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux voies, l'accès sur la voie qui pourrait présenter un risque pour la circulation et la sécurité publique pourra être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour les usagers de la voie publique comme de l'unité foncière.

Les dimensions des voies devront être adaptées aux usages des opérations qu'elles supporteront ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie.

Si des voies en impasse sont créées, celles-ci devront présenter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Tous les réseaux devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés en séparatif.

Les eaux pluviales devront transiter par un dispositif de rétention-restitution (et non de stockage) situé sur chaque unité foncière et/ou dans un espace commun avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare imperméabilisé.

Un dispositif de stockage complémentaire pourra être créé à des fins d'arrosage notamment.

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêt publics pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimal d'un mètre.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- le long de la limite séparative,
- en retrait de cette limite, à une distance (*calculée horizontalement*) égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, (*mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction*)

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition :

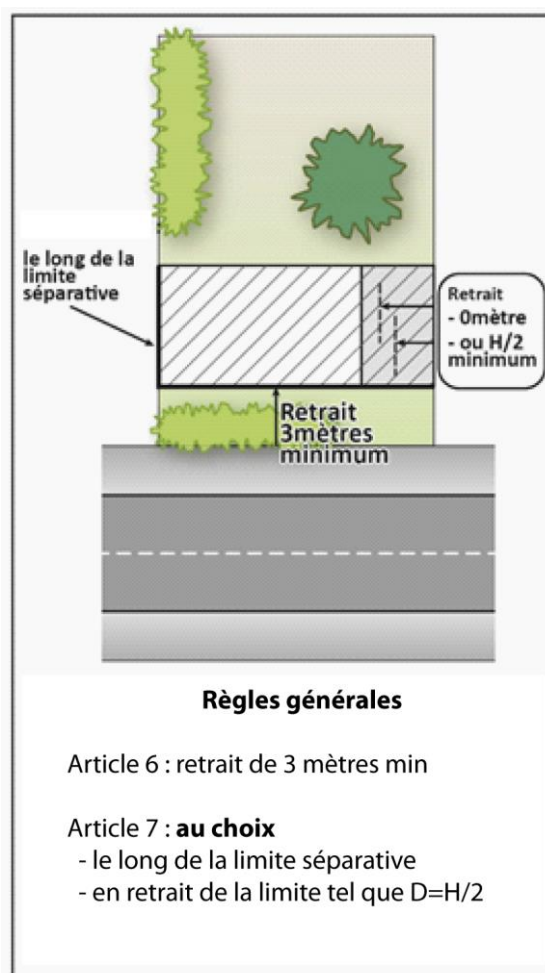
La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

- le point bas constitué par le point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement),
- le point le plus haut de l'égout des toitures à pans ou de l'acrotère des toitures terrasses.

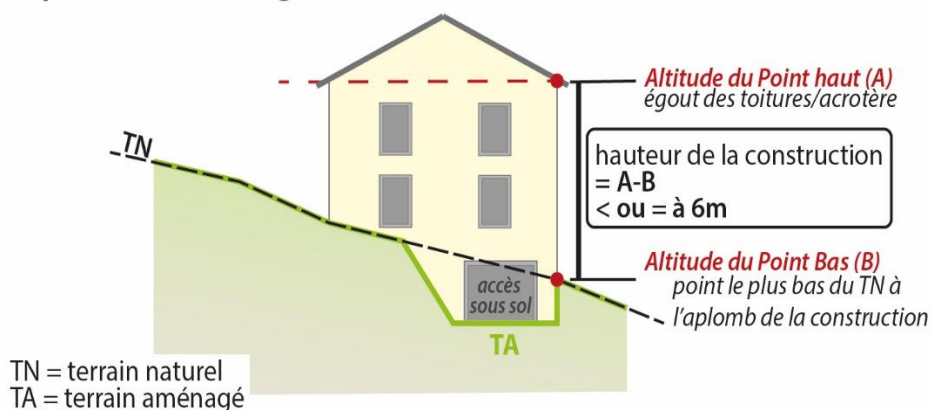
Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Expressions de la règle de hauteur



Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Non réglementé – à déterminer lors d’une modification du Plan Local d’Urbanisme

Article 12 Stationnement

Non réglementé – à déterminer lors d’une modification du Plan Local d’Urbanisme

Article 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé – à déterminer lors d’une modification du Plan Local d’Urbanisme

Titre IV

Dispositions applicables à la zone agricole

Dispositions applicables à la ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger et à valoriser en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se divise en deux sous-secteurs :

- Le secteur A, zone agricole où sont autorisées les constructions nouvelles à destination agricole, les constructions et extensions à usage d'habitation, les annexes à l'habitation.
- Le secteur Ai, situé dans la vallée de la Sioule est soumis au risque inondation. Il est impératif de se reporter aux dispositions liées à la prise en compte du risque d'inondation dans un PLU (cas d'une connaissance sans précision d'aléa et en l'absence de cote des plus hautes eaux), figurant en annexe du règlement du dit-PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

En **secteur A**, sont interdites toutes les destinations et occupations du sol mise à part celles mentionnées à l'article 2,

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

Dans le **secteur A**, sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole ; elles seront préférentiellement implantées à proximité de leur siège d'exploitation, ou à défaut d'autres constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, exclusivement pour des raisons de sécurité et de surveillance, notamment des animaux d'élevage. Elles devront être implantées sur les terres d'exploitation, au plus près des bâtiments d'exploitation et notamment ceux abritant les animaux.

Dans le **secteur A** sont également autorisés :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, de telle sorte que la superficie totale de la construction ne dépasse pas 120 m² de surface de plancher, existant compris, hors bâtiment annexe,
- La création de bâtiments annexes à l'habitation dans la limite de 30m² de surface de plancher, de 1 annexe par unité foncière, et à une distance maximale, en tout point de l'annexe, inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale,
- La création de piscine, à raison d'une par unité foncière et implantée à une distance, en tout point, inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêt publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit de manière directe
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et obtenu par la production d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou judiciaire.

Sans accès, le terrain est considéré comme enclavé.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux voies, l'accès sur la voie qui pourrait présenter un risque pour la circulation et la sécurité publique peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour les usagers de la voie publique comme de l'unité foncière.

Les dimensions des voies doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles supportent ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes techniques et environnementales en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation de construire est obligatoire. Il doit également être installé de manière à pouvoir être raccordé au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées dans le sol si la nature des sols le permet. Dans le cas contraire, un rejet dans un réseau public d'eaux pluviales pourra être autorisé.

Electricité, Téléphonie, Numérique :

Pour l'ensemble des constructions nouvelles, les réseaux doivent être réalisés en souterrain ou adaptés à un raccordement souterrain.

Lorsque la desserte de l'un ou plusieurs des réseaux est assurée en aérien, les dispositions nécessaires seront prises pour permettre l'adaptation des réseaux lors de la réalisation de travaux publics d'enfouissement

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêt publics pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimal d'un mètre.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée en tout point de celle-ci.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêt publics pourront s'implanter :

- le long des limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée en tout point de celle-ci.
- en retrait minimal de 1 mètre si celui-ci est justifié par des impératifs techniques ou de nature d'usage.

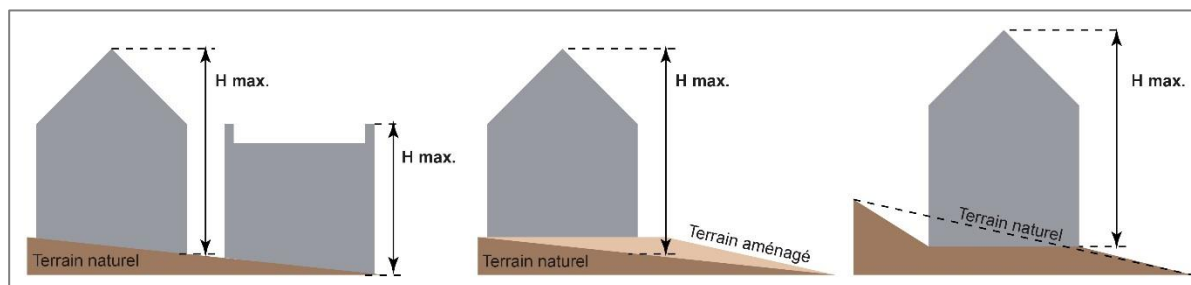
Les piscines devront s'implanter en retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le terrain naturel si le terrain est aménagé en remblais, ou entre le terrain aménagé si celui-ci est aménagé en déblais, et le point le plus haut de la toiture ou du mur acrotère (ne sont pas pris en compte les éléments techniques disposés en toiture : souche de cheminée, ventilation, etc.).



La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne pourra excéder 8 mètres ; elle est abaissée à 3 mètres pour les annexes.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole ne pourra excéder 12 mètres dans la zone A.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain et avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux.

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

Les installations techniques devront être camouflées à l'arrière du bâtiment et ne pas être perceptibles du Domaine Public.

Les différentes parties des bâtiments devront être traitées de manière homogène.

Traitement des Clôtures :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie vive composée de plusieurs essences locales,
- d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 1.80mètres.
- des deux dispositifs combinés

Lorsqu'il existe des murs en pierre, ils seront préférentiellement rénovés et conservés.

Les portails et portillons devront recevoir un traitement en harmonie avec la construction principale (teinte des volets par exemple).

Traitement des façades, murs et menuiseries :

Les traitements de façades seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère des lieux. L'usage du bois et de matériaux contemporains peut être autorisé sous réserve d'un projet architectural argumenté, participant à la mise en valeur des lieux.

Si la construction laisse apparaître des pignons ou partie de pignons, ceux-ci devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec les façades principales.

L'usage de matériaux brillants, laqués, de couleur blanche installé en façade des constructions ou en clôture est interdit.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées à un ou plusieurs pans en tuiles de couleur rouge ou terre cuite sans nuances. Pour les serres, les couvertures transparentes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être végétalisées.

Les toitures existantes pourront être rénovées à l'identique lorsqu'elles présentent des caractéristiques techniques (charpente, pente) particulières.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles du présent article.

Elles devront toutefois rechercher la meilleure intégration paysagère et architecturale en fonction de la nature de construction envisagée, de sa volumétrie et de son impact sur les perspectives monumentales et sur les sites environnants.

Article 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être suffisamment dimensionné et assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les constructions à usage agricole devront être accompagnées de plantations devant contribuer à l'insertion paysagère, sous forme de bosquets composés d'arbres et d'arbustes d'essences locales plutôt que d'alignements.

Les réseaux de haies existants devront être préservés et le cas échéant complétés.

Titre V

Dispositions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables à la ZONE N

La zone N protège les espaces et milieux naturels, les sites à protéger en raison de leur qualité paysagère ou de leur intérêt esthétique, historique, écologique ou forestier.

La zone est divisée en trois secteurs :

Le **secteur N**, zone à protéger où l'urbanisation est exclue et la protection en raison de la sensibilité paysagère. Par principe, l'urbanisation nouvelle est interdite.

Le **secteur Ni**, concerne le secteur inondable de la vallée de la Sioule. Ce secteur est un espace naturel indispensable à l'expansion de la rivière lors des crues. Il doit donc être préservé de l'urbanisation.

Le **secteur Np** : Il concerne le Château Dauphin et son parc arboré. Cet espace est à protéger et à valoriser, comme site historique et patrimonial majeur de la commune.

Le **secteur Nli** concerne le secteur du camping de Pontgibaud, situé au bord de la Sioule, en zone inondable.

Pour les secteurs Ni et Nli, Il est impératif de se reporter aux dispositions liées à la prise en compte du risque d'inondation dans un PLU (cas d'une connaissance sans précision d'aléa et en l'absence de cote des plus hautes eaux), figurant en annexe du règlement du dit-PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Nature d'Occupations des sols

Article 1 : Destinations et occupations interdites

Dans la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol mises à part celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Destinations et occupations autorisées sous conditions

Dans la zone N, sous réserve de ne pas porter atteinte aux intérêts environnementaux, des milieux ou de la biodiversité ainsi qu'à la protection des paysages, sont autorisées :

- Les extensions et les annexes des bâtiments existants quelle que soit leur destination. Néanmoins pour les habitations, il convient de respecter les conditions suivantes :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée à condition que la superficie totale ne dépasse pas 120 m² de surface de plancher, existant compris, hors annexe,
 - La création de bâtiments annexes à l'habitation est autorisée dans la limite de 30 m² de surface de plancher, d'une annexe par unité foncière, et à une distance maximale, en tout point de l'annexe, inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale
- les travaux, ouvrages et installations des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, d'une déclaration d'intérêt général,
- les travaux, ouvrages et installations ayant pour objet le rétablissement d'une zone naturelle, de la fonctionnalité d'une zone humide, ou du lit d'un cours d'eau sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires.
- les travaux, ouvrages et installations nécessaires à des équipements et services collectifs ou d'intérêt public dès lors que leur usage est compatible avec la nature de la zone,

Dans le **secteur Np**, seuls sont autorisés :

- les travaux de restauration et l'aménagement des bâtiments et dépendances existants.

Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Les dimensions des voies doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles supportent ainsi qu'à la desserte et à l'approche des matériels et moyens de lutte contre l'incendie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence, les eaux usées devront être dirigées vers un système de traitement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le système mis en place devra permettre un raccordement ultérieur à un réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés ne doivent pas avoir pour conséquence d'augmenter les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation antérieure. Ils doivent permettre la rétention et infiltration des eaux pluviales sur le terrain aménagé.

Electricité, Téléphonie, Numérique :

Pour l'ensemble des constructions nouvelles, les réseaux doivent être réalisés en souterrain ou adaptés à un raccordement souterrain.

Lorsque la desserte de l'un ou plusieurs des réseaux est assurée en aérien, les dispositions nécessaires seront prises pour permettre l'adaptation des réseaux lors de la réalisation de travaux publics d'enfouissement.

Article 5 : Sans Objet

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments autorisés doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres.

Les installations et ouvrages dédiées aux équipements et services d'intérêt public pourront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre si celui-ci est justifié par des impératifs techniques ou de nature d'usage.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments autorisés doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

Les installations et ouvrages dédiées aux équipements et services d'intérêt public pourront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre si celui-ci est justifié par des impératifs techniques ou de nature d'usage.

Article 8 : non réglementé

Article 9 : non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur maximale des constructions est définie comme la différence d'altitude entre :

- le point bas constitué par le terrain naturel (donc avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement),
- le point le plus haut de la construction, de l'ouvrage ou de l'installation.

Règle générale :

La hauteur maximale telle que définie ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs

Principes généraux :

Les constructions et aménagements autorisés doivent par leur aspect, leur implantation ou leur conception respecter le caractère des lieux environnants et ne doivent pas porter atteinte aux milieux naturels ainsi qu'aux intérêts paysagers des lieux.

Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, leur architecture, leurs volumes, leur aspect extérieur, respecter le caractère des lieux environnants et ne doivent pas porter atteinte aux milieux naturels ainsi qu'aux intérêts paysagers des lieux.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de matériaux contemporains, voire d'une architecture contemporaine dès lors que l'aspect s'harmonise avec les constructions existantes et environnantes.

Du fait de la configuration topographique de la commune, les projets de constructions nouvelles ou d'extension devront recevoir :

- un traitement des façades qualitatif, sur toutes les façades,
- une toiture élaborée comme une « cinquième façade » devant participer à la qualité architecturale de l'espace urbain.

Traitement des façades, murs et menuiseries :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits ainsi que les imitations de matériaux est interdit.

Les traitements de façades seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère du centre ancien. L'usage du bois et de matériaux contemporains peut être autorisé sous réserve d'un projet architectural argumenté, participant à la mise en valeur des lieux.

Si la construction laisse apparaître des pignons ou partie de pignons, ceux-ci devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec les façades principales.

L'usage de matériaux brillants, laqués, de couleur blanche installé en façade des constructions ou en clôture est interdit.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées à un ou plusieurs pans en tuiles de couleur rouge ou terre cuite sans nuances.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être végétalisées.

Les toitures existantes pourront être rénovées à l'identique lorsqu'elles présentent des caractéristiques techniques (charpente, pente) particulières.

L'usage de la tôle ondulée et du fibrociment sont strictement interdits en neuf comme en rénovation.

Clôture

En secteur N, les clôtures doivent être constituées de haies vives, éventuellement complétées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80mètres.

Dans le secteur Np, les clôtures et murs devront conserver leur caractère architectural initial.

Article 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les constructions et installations doivent être implantées de manière à préserver les arbres et les végétaux existants (haies, bosquets) afin de faciliter leur intégration.

Dans les unités foncières comprenant au moins une construction à destination d'habitation, les arbres et plantations de qualité devront être conservées.

Annexe – Prise en compte du risque d'inondation dans un PLU

Cas d'une connaissance sans précision d'aléa et en l'absence de cote des plus hautes eaux.

Dispositions générales :

En zone inondable quel que soit le zonage du PLU, sont interdits :

a) les établissements nouveaux ou l'augmentation des capacités d'accueil des établissements existants relevant d'au moins une des catégories ci-après :

- dont le fonctionnement est primordial dans la gestion d'une inondation pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public,
- dont la défaillance constitue un risque supplémentaire pour la population,
- dont la défaillance constitue un risque socio-économique important.

Par exemple :

- les casernements de pompiers et de gendarmerie, commissariats de police,
- les centres de secours (SAMU/CODIS), centres d'exploitation et d'intervention routières et services techniques des collectivités, centraux de télécommunications, poste de distribution d'électricité ou de gaz, centres postaux,
- les bâtiments et casernements relevant de la défense nationale,
- les équipements de superstructure liés à l'alimentation en eau potable,
- les salles polyvalentes et de spectacles, les gymnases, ...

- accueillant (avec ou sans hébergement) des personnes physiquement et/ou psychologiquement dépendantes, du fait de leur âge, de leur état de santé, de leur handicap ou du contexte dans lequel elles se trouvent, ou difficiles à évacuer.

Par exemple :

- les garderies d'enfants, centres aérés et colonies de vacances, écoles maternelles,
- les établissements d'enseignement : écoles primaires, collèges et lycées avec ou sans internats,
- les hôpitaux et cliniques, établissements de convalescence, établissements pour handicapés, maisons de retraite et foyers logements pour personnes âgées,
- les centres de détention, ...

b) la création d'installations classées pour la protection de l'environnement comportant des dépôts de substances inflammables ou toxiques susceptibles de créer des risques pour la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement.

c) la création de campings, aires d'accueil des gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction.

d) la création de sous-sols, c'est à dire tout ou partie de local implanté sous le niveau du terrain naturel.

I) En zone inondable, dans les secteurs non urbanisés (zones N et A), où il convient de préserver les champs d'expansion de crue et les conditions d'écoulement, **les nouvelles constructions ou les aménagements nouveaux sont interdits** à l'exception de ceux cités ci-dessous.

Sont autorisés :

- les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics* ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier cette implantation,
- l'aménagement des installations existantes à usage de campings, aires d'accueil des gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs, ne comportant ni augmentation de la capacité d'accueil, ni implantation de nouvelles Habitations Légères de Loisirs (HLL), résidences mobiles de loisirs¹ et de caravanes, à l'intérieur des parties inondables. Cet aménagement doit conduire à une diminution de la vulnérabilité. Sont par ailleurs admises dans les campings existants, les constructions nouvelles à usage de sanitaires, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Sous réserve de l'impossibilité de solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable. Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés en hauteur, ou à défaut être rendus insensibles à l'eau,
- l'aménagement des espaces de plein air existant ainsi que les constructions de locaux sanitaires ou fonctionnellement indispensables à leur activité, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation,
- les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 25 m²,
- les abris de jardin d'une surface maximum de 7 m²,
- les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique.
- en secteur agricole, sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles de stockage de matériels existants dans la limite de 50 % de la superficie existante à la date d'approbation du PLU.

1 HLL : Habitations Légères de Loisir : définies par l'article R.111-31 du code de l'urbanisme comme étant des " constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ". Selon cet article, leur entretien et leur gestion doivent être organisés et assurés de façon permanente.

Résidences Mobiles de Loisirs (mobil-homes) : le terme est défini par l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, comme étant " les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ".

* cf. glossaire

- les mouvements de terre suivants :
 - les déblais,
 - les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions autorisées,
 - les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel,
 - les régalages* sans apports extérieurs

Pour les constructions existantes, est autorisée :

- l'extension par surélévation des locaux existants limités à l'emprise de la surface existante,
- l'extension au sol d'une surface maximum de 20 m², à condition de ne pas créer de plancher* habitable ou fonctionnel, une seule fois à la date d'approbation du PLU
- les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ne pas créer de nouveau logement,
 - ne pas créer de planchers* habitables ou fonctionnels dans les niveaux situés en rez-de-chaussée,
 - assurer la mise en sécurité des personnes*,
 - ne pas augmenter le coût économique des dégâts* en cas d'inondation,
 - ne pas augmenter la vulnérabilité*,

II) En zone inondable, dans les secteurs urbanisés (zones U et AU) où il est permis d'urbaniser à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité*, sont autorisées :

- les constructions nouvelles et les extensions dont le rez-de-chaussée n'accueille pas de pièces habitables,
- les aménagements des espaces de plein air,
- les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtiments existants, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ne pas créer de planchers* habitables ou fonctionnels dans les niveaux situés en rez-de-chaussée,
 - assurer la mise en sécurité des personnes*,
 - ne pas augmenter le coût économique des dégâts* en cas d'inondation,
 - ne pas augmenter la vulnérabilité*
- les modifications d'aménagement intérieur des bâtiments existants dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité*.
- les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants

* cf. glossaire.

- les piscines individuelles et bassins de rétention enterrés ou semi-enterrés, à la condition que leur emprise* soit matérialisée,
- les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique* (les travaux de rénovation des clôtures existantes sous réserve de ne pas réduire leur capacité d'écoulement des eaux),
- les constructions à usage d'équipements publics : mobilier urbain (toilettes publiques, kiosques, ...),
- les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics* ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier cette implantation,
- les mouvements de terre suivants :
 - les déblais,
 - les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions autorisées,
 - les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel,
 - les régalages* sans apports extérieurs

Glossaire

Accès sécurisés Accès permettant l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou transportées par brancard) de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Ces accès doivent donc être :

- praticables : avec un itinéraire situé au-dessus de la CMHE (le terme CMHE est défini dans le glossaire)
- suffisants : leur nombre et leur gabarit doivent permettre une évacuation d'urgence rapide de l'ensemble des personnes concernées sur le site, voire des biens stockés (évacuation des produits dangereux si une telle procédure est prévue), ainsi que l'intervention des services de secours.

Batardeau Dispositif visant à empêcher l'intrusion de l'eau par une ouverture. Ces dispositifs peuvent être amovibles manuellement, ou asservis hydrauliquement.
Exemple :



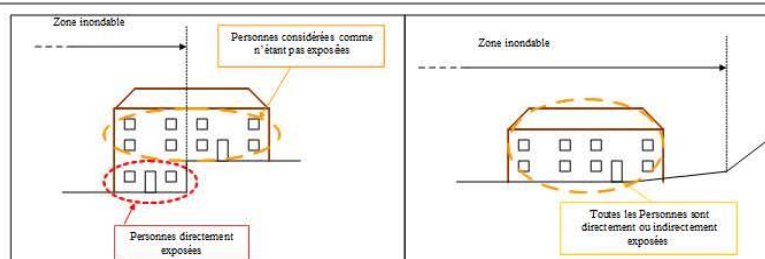
La stabilité des murs en maçonnerie de qualité courante peut être menacée dès lors que la différence de hauteur d'eau entre l'intérieur et l'extérieur atteint un mètre. Ceci conduit à limiter la hauteur des batardeaux à un mètre.

Emprise au sol Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise matérialisée Afin d'éviter aux personnes et véhicules d'intervention de secours, appelés à circuler dans une zone inondée de tomber dans la piscine, cette dernière n'étant plus visible, les coins des piscines sont matérialisés par des repères dont la hauteur dépasse de



	50 cm la CMHE (terme défini dans le glossaire).
Espaces de plein air	Espaces verts, équipements sportifs et de loisirs ouverts, trame verte et bleue (au sens de l'article L371-1 du code de l'environnement), cours d'eau, sentier de promenade.
Extension au sol	Construction créant de l'emprise au sol, accolé à un bâtiment existant et disposant d'un accès direct à la construction existante.
Extension par surélévation	Toute surface de plancher créée en surélévation d'un bâtiment existant s'inscrivant dans l'emprise au sol des constructions existantes.
Local technique	Bâtiment ou partie de bâtiment, maçonné, destiné à abriter des équipements techniques. Ces locaux ne peuvent être des bureaux et ne peuvent être occupés de manière régulière. A titre d'exemple, ces locaux peuvent être : - local des installations de fonctionnement des piscines ou des bassins, - local destiné au fonctionnement des réseaux, - local poubelle, - local à vélo.
Mise en sécurité	La mise en sécurité consiste à assurer aux personnes exposées une zone hors d'eau ou un accès sécurisé. Les termes « zone hors d'eau » et « accès sécurisé » sont définis dans le présent glossaire.
Personnes exposées aux inondations	Personnes pouvant subir directement ou indirectement, les conséquences d'une crue de période de retour 100 ans. Sont directement exposées, les personnes situées sous la CMHE (le terme « CMHE » est défini dans le glossaire). Sont indirectement exposées, les personnes situées au-dessus de la CMHE mais qui ne peuvent pas quitter les bâtiments en cas d'inondation. A titre d'illustration : → bâtiment dont l'emprise est située entièrement en zone inondable : tous les occupants sont soit directement soit indirectement exposés ; → bâtiment dont l'emprise est en limite de zone inondable et résistant au phénomène de référence : Seuls les occupants situés dans les étages au-dessus de la CMHE et les occupants ne bénéficiant pas d'un accès en dehors de la zone inondable direct, permanent et sécurisé sont exposés.



Plancher	Sol dans une construction close et couverte.
Régilage	Action d'aplanir un terrain de façon à lui donner une surface régulière.
Service public	Ensemble des organismes qui dépendent des autorités publiques ou qui agissent pour leur compte, et dont l'activité s'exerce en vue d'un intérêt public.
Sous-sol	Tout ou partie des planchers (terme défini dans le glossaire) situé sous la cote du terrain naturel (terme défini dans le glossaire). Ne sont pas considérés comme sous-sol, les fosses telles que les piscines situées dans des bâtiments ou les fosses de maintenance (maintenance véhicules, équipements industriels).
Terrain Naturel	La cote du terrain naturel est celle considérée avant travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.
Transparence hydraulique	Capacité d'un ouvrage, une construction ou un aménagement à permettre l'écoulement des eaux. Pour les clôtures : La transparence hydraulique des clôtures est assurée lorsqu'elles sont constituées de grillage posés sur des piquets ou poteaux. Les clôtures autres que les grillages (murs en maçonnerie, panneaux de bois ou de matériaux de synthèse) assurent la transparence hydraulique lorsqu'elles présentent sous la cote des plus hautes eaux, des parties ajourées, également réparties sur leur hauteur et leur longueur, au moins égales au 3/4 de leur surface.



Vulnérabilité

Impact potentiel de la crue de référence sur les habitants, les activités, la valeur des biens

Réduire/augmenter la vulnérabilité: réduire/augmenter le nombre de personnes et/ou la valeur des biens **directement** exposés au risque.

Est considérée comme « augmentation de la vulnérabilité », une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, telle que la transformation d'un garage en logements, dont les planchers sont situés sous la CMHE (le terme « CMHE est défini dans le glossaire).

Les hiérarchies suivantes, par ordre décroissant de vulnérabilité, sont retenues :

- ♦ Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce> artisanat ou industrie > bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.
- ♦ Les personnes et les biens directement exposés > les personnes et les biens indirectement exposés.

Exemple :

Situation d'une grange en zone O dont les planchers sont situés au niveau du terrain naturel. Aménager le rez-de-chaussée de la grange en logement augmente le nombre de personnes directement exposées et augmente donc la vulnérabilité, selon la hiérarchie énoncée ci-dessus.

Néanmoins, si le projet prévoit la surélévation des planchers existants de la grange au-dessus de la CMHE pour y accueillir des logements, le nombre de personnes directement exposées n'est pas augmenté, et la vulnérabilité n'est de ce fait pas augmentée.

Dans le cadre de projets d'aménagement de bâtiments existants, la vulnérabilité initiale prise en compte est celle de la dernière occupation des lieux dans les 20 dernières années précédant le projet.
