

PLUi

*Communauté de Communes
Ambert-Livradois-Forez (63)*

*Plan Local d'Urbanisme
intercommunal*

*SECTEUR INFRA COMMUNAUTAIRE DE :
Le Brugeron, Marat, Olliergues
Saint-Gervais-sous-Meymont
Saint-Pierre-la-Bourlhonne, Vertolaye
(ex-Communauté de Communes du Pays d'Olliergues)*

3.1. Partie écrite du règlement

PLUi approuvé le : 15/10/2012

Modification n° 1 approuvée le : 20 septembre 2018

AR PREFECTURE

063-200070761-20180920-2018_112-DE
Regu le 27/09/2018

2

Préambule et sommaire

S'agissant d'une modification d'un PLUi approuvé en 2012, le présent règlement reste établi conformément aux prescriptions de l'Article R 123.9 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2016.

Il concerne au sein de la communauté de communes **Ambert-Livradois-Forez**, les 6 communes du Pays d'Olliergues :

- Le-Brugeron
- Marat
- Olliergues
- Saint-Gervais-sous-Meymont
- Saint-Pierre-la-Bourlhonne
- Vertolaye

Il définit, pour l'ensemble de ce territoire (Titre 1) et zone par zone (Titres 2 à 6), les règles de construction.

Il comprend également des règles relatives à l'aspect des constructions (Titre 7), à l'aménagement des espaces libres (Titre 8) et aux éléments remarquables (Titre 9).

Il précise également quelques définitions réglementaires ou usuelles (Titre 10).

Sommaire :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES _____	6
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « U »__	14
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Uj » _	22
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER « AU » _____	27
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »_	33
TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N » _____	39
TITRE 7 - ASPECT EXTÉRIEUR, CLOTURES (articles11) _____	46
TITRE 8 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, PLANTATIONS (articles 13) _____	50
TITRE 9 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES _____	51
TITRE 10 - DÉFINITIONS _____	58

AR PREFECTURE

063-200070761-20180920-2018_112-DE
Regu le 27/09/2018

AR PREFECTURE

063-200070761-20180920-2018_112-DE
Regu le 27/09/2018

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire des 6 communes du Pays d'Olliergues, dans le département Puy-de-Dôme, dans la Communauté de Communes Ambert-Livradois-Forez :

- Le Brugeron,
- Marat,
- Olliergues,
- Saint-Gervais-sous-Meymont,
- Saint-Pierre-la-Bourlhonne,
- Vertolaye.

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1 - Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées à l'annexe du Plan

Elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont créées en application de législations particulières.

2.2 - Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après

▪ *Article R111-2 :*

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 :*

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 R111-25 :*

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 :**

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

▪ **Article R111-27 :**

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.

2.3 - Dispositions particulières aux zones de montagne

▪ **Unités touristiques nouvelles (article L122-16)**

Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :

- Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;
- Soit de créer des remontées mécaniques ;
- Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale (SCOT), la création et l'extension d'unités touristiques nouvelles sont soumises à autorisation du Préfet coordonnateur de Massif ou du Préfet de Département. (Article R122-6 et R122-7).

▪ **Rives des plans d'eau**

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cent mètres à compter de la rive ; y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.

Ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L111-4.

2.4 - Travaux concernant les constructions existantes

▪ *La reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)*

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

▪ *La restauration d'une ruine (article L111-23 du code de l'urbanisme)*

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment..

▪ *Les bâtiments d'estive (article L122-11 (3) du code de l'urbanisme)*

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L362-1 du code de l'environnement.

2.5 - L'article L111.3 du code rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

2.6 - Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions des articles L442-9 à 11, L442-13 et L442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

La liste des lotissements de plus de 10 ans dont le règlement a été maintenu par les colotis, s'il en existe, est jointe en annexe du PLU.

2.7 - Les réglementations particulières suivantes :

- le Code de la Santé Publique,
- le Code Civil,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- le Code de la Voirie Routière,
- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code Forestier,
- le Règlement Sanitaire Départemental,
- le Code Minier,
- le Code Rural,
- le Code de l'Environnement,
- le Code du Patrimoine

etc...

Article 3 - Division du territoire en zones

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs délimités par un tiret et repérés au plan

▪ *Zone U dite urbaine*

Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- les secteurs Ua, Ub, Ue, Uh, Ui, Uj

▪ *Zone Uj dite industrielle*

Il s'agit d'une zone urbaine, correspondant à un secteur déjà urbanisé et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à destination principalement industrielle à implanter.

▪ *Zone AU dite à urbaniser*

qui peut être urbanisée après équipement, dans le cadre d'une opération d'ensemble ou à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme. Elle comprend :

- les secteurs AUa, AUb et AUj à urbaniser sous condition ; les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées :
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (secteur AUa, AUj) ;

- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (secteur AUb).
- le secteur AU ; les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- **Zone A dite agricole**

Il s'agit d'une zone équipée ou non de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- les secteurs Ah (bâti)

- **Zone N dite naturelle et forestière**

Il s'agit d'une zone équipée ou non de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- les secteurs Nh (bâti)
- les secteurs Nhc (Hautes Chaumes), NI (loisirs), Np (patrimoine) et Ns (sport)

3.2 - Le Plan comporte aussi :

- **La localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles**

Ils sont situés en zone U en application de l'Article L123-1 (9) du Code de l'Urbanisme.

Ils figurent sur 2 documents graphiques annexés au règlement.

- **Les bâtiments pouvant changer de destination**

Situés en zone A ou N, ils sont numérotés Cx. Leur changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

- **Les secteurs soumis à interdictions ou prescriptions**

Dans ces secteurs, les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels que glissements de terrain, qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de **risques technologiques** justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- **Les emplacements réservés pour équipement public**

Ils sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ; leur destination, leurs caractéristiques et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont indiqués dans le rapport de présentation du PLU ; ils sont numérotés Rx.

- **Les secteurs réservés à des programmes de logements définis**

Ils sont situés en zone U ou AU en application de l'Article L123.2 (b) du Code de l'Urbanisme.

Ils sont numérotés Lx et leurs caractéristiques sont précisées au rapport de présentation.

- *Les éléments remarquables*

Ils sont définis en application de l'article L123-1-5.

Ils s'agit d'éléments de paysage, villages, hameaux, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ; numérotés Px, leur liste et les prescriptions éventuelles figurent au règlement du PLU.

- *Les rez-de-chaussée commerciaux dont le changement de destination est interdit*
- *Les sièges et bâtiments agricoles existant en 2018*

Ils figurent à titre informatif, pour appliquer si besoins la règle de réciprocité rappelée à l'article 2.4 des dispositions générales, page 6. Il est entendu que leur situation peut être amenée à évoluer (disparition, création, extension ou réduction). Il conviendra alors de tenir de la situation existante au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme ;

- *Les espaces boisés classés (EBC), à conserver ou à créer*

Ils sont définis en application de l'Article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

- *Les indications graphiques de retrait ou d'alignement obligatoire*

Elles complètent les articles 6 des différentes zones : U6, Uj6, AU6, A6 ou N6 ;

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

5.1 - Le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme

- *4 régimes d'autorisation :*

- Permis de construire (R421-1 ; R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme)
- Permis d'aménager (R421-19 à R421-22 du code de l'urbanisme)
- Permis de démolir (R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme)
- Déclaration préalable (R421-9 à R421-12 ; R421-17 ; R421-23 à R421-25 du code de l'urbanisme)

- *Dispense de formalité et respect des règles*

Certaines constructions nouvelles, figurant sur une liste limitative, sont dispensées de toutes formalités au titre du code de l'urbanisme (Articles R421-2 à R421-8).

Il existe également des dispenses concernant les travaux sur constructions existantes (Art R421-13) ou autres travaux (R421-18). Néanmoins, les règles d'urbanisme applicables doivent être respectées.

- **Secteur protégé**

Il existe des modalités différentes selon que l'on est en secteur protégé ou non : site classé, champ de visibilité ou périmètre de protection modifié d'un monument historique, secteur sauvegardé, ZPPAUP ou AVAP, ...

- **Par délibération du conseil communautaire ou des conseils municipaux :**

- Les **clôtures** sont soumises à déclaration préalable, par délibération du conseil communautaire en date du 16/12/2013
- Les **démolitions** sont soumises au permis de démolir, par délibération des conseils municipaux :
 - Le Brugeron : 13 juillet 2012
 - Marat : -
 - Olliergues : -
 - Saint-Gervais-sous-Meymont : 6 décembre 2013
 - Saint-Pierre-la-Bourlhonne : 13 mars 2017
 - Vertolaye : 3 juillet 2012

5.2 - Dans les espaces boisés classés (EBC, à préserver ou à créer)

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable,
- un arrêté préfectoral (N° 2010/PREF 63) précise les catégories de coupes dispensées de déclaration préalable (permettant l'exploitation normale de la forêt dans les conditions du droit forestier, tout en assurant la pérennité des espaces boisés classés).

5.3 - Dans les espaces boisés non classés

Les défrichements sont soumis à déclaration préalable, exceptés pour les bois énumérés à l'Article L311.2 du Code Forestier.

5.4 - Dans les zones archéologiques

Les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions d'archéologie préventive.

Dans les opérations de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les autorisations de construire sont également soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être.

5.5 - Dans le périmètre du PPRT approuvé le 4 avril 2014

Dans le périmètre du PPRT Sanofi-Aventis (Vertolaye) approuvé le 4 avril 2014 (Périmètre de Prévention des Risques Technologiques) valant servitude d'utilité publique opposable aux tiers, les constructions peuvent être interdites ou soumises à prescriptions :

- en **aléa faible** :
 - o des recommandations seront émises pour les zones exposées à un aléa toxique
 - o des prescriptions sont applicables pour les zones exposées à un aléa de surpression
- en **aléa moyen** : les constructions peuvent être autorisées sous réserve du respect de certaines exigences de constructions qui garantiront la protection des occupants

en cas d'accident sur le site ; les établissements recevant du public (ERP) peuvent être interdits

- en aléa fort ou plus élevé : le principe d'interdiction de construction prévaut (sauf pour l'établissement industriel lui même).

5.6 - Dans le périmètre d'aléa d'inondation de la Dore et de ses affluents

En l'absence de PPRI approuvé (Périmètre de Prévention des Risques d'Inondation) valant servitude d'utilité publique opposable aux tiers, les constructions peuvent être interdites ou soumises à prescriptions, au vu des éléments dont les communes et les services de l'Etat ont connaissance.

Dans les zones d'aléa fort, sont interdites toutes les constructions nouvelles et les constructions ou aménagements visant à accroître les populations exposées (directement ou indirectement) et/ou les biens exposés.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « U »

La zone U correspond à la partie agglomérée des bourgs, villages et groupes de construction, ou à des secteurs urbains spécialisés. Sa vocation est mixte : habitat, commerces, services, petites activités, loisirs...

Elle comprend :

- le secteur Ua, centres bourgs et villages, anciens et densément bâtis
- le secteur Ub, secteurs périphériques à dominante d'habitat pavillonnaire
- le secteur Ue, équipements et services, publics ou d'intérêt collectif
- le secteur Uh et Uhe, hameaux et groupes de constructions existant, dont l'équipement ne permet que l'adaptation du bâti existant ; le secteur Uhe permet de plus l'installation de centrale photovoltaïque
- le secteur Ui, artisanat, petite industrie et stockage
- le secteur Uj, loisirs et tourisme

Dans cette zone, des orientations d'aménagement (OAP) peuvent préciser les modalités d'urbanisation, de construction et de phasage.

Des secteurs de la zone U peuvent être affectés par un aléa d'inondation ou technologique ainsi que par des servitudes.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation forestière ou agricole
- Les affouillements, exhaussement du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions nouvelles destinées aux garages collectifs de caravanes
- Les activités et installations classées nouvelles non liées aux services aux habitants de la zone
- Le stationnement de caravanes
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente

En secteur Ue et Uj : les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, au stockage

En secteur Ue, Ui et Uj : les constructions destinées à l'habitation, autres que celles admises à l'article U 2

En secteur Ua : le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux indiqués au document graphique

En secteur Uh et Uhe :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation, commerce, bureau, hébergement hôtelier, industrie, artisanat, stockage, agricole ou forestier
- le changement de destination, avec ou sans extension, des annexes

De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT), sont interdits :

- en **aléa moyen** :
 - o les établissements recevant du public (ERP) et toute construction destinée à l'habitat ou à une activité nécessitant une présence humaine prolongée ;
- en **aléa fort ou plus élevé** : le principe d'interdiction de construction prévaut

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation fort, indiqués au document graphique, sont interdits :

- toutes les constructions nouvelles et les constructions ou aménagements visant à accroître les populations exposées (directement ou indirectement) et/ou les biens exposés

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les antennes et paraboles, poteaux, pylônes à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs Ua, Ub :

- les activités artisanales, industrielles ou de stockage à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement bâti.
- Dans les terrains cultivés à protéger et inconstructibles figurant aux documents graphiques : les abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure à 8 m² et la hauteur maximale à 2,5 m

En secteurs Ue, Ui et Uj :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités admises dans le secteur ; dans la limite de 150 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal à usage d'équipement, d'activité ou de loisirs,
- L'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- Les annexes et piscines liées aux habitations existantes dans le secteur

En secteur Uh :

- le changement de destination des bâtiments existants (à l'exception des annexes) :
 - o dans le volume existant
 - o et dans la limite de 200m² de surface de plancher pour l'habitat et l'hébergement hôtelier
- l'extension limitée des bâtiments existants (à l'exception des annexes) dans la limite de :
 - o + 40 % maximum de la surface de plancher existante, une seule fois;
 - o toutefois, cette surface peut être portée à 300 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités
- les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 4 m.
- les piscines liées aux habitations existantes

En secteur Uhe :

- les centrales solaires de production d'énergie (photovoltaïque)

De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT) :

- en aléa moyen :
 - o les constructions peuvent être autorisées sous réserve du respect de certaines exigences de constructions qui garantiront la protection des occupants en cas d'accident sur le site industriel
 - o l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, sans apport de nouvelles populations, peuvent être admis
 - o les constructions nouvelles correspondant à une occupation de faible densité sur les seules parcelles correspondant à des « dents creuses »
- en aléa faible :
 - o des recommandations seront émises pour les zones exposées à un aléa toxique
 - o des prescriptions sont applicables pour les zones exposées à un aléa de surpression, garantissant la protection des occupants en cas d'accident sur le site

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation faible, indiqués au document graphique, les constructions ou aménagements peuvent être admis sous réserve :

- qu'ils n'aggravent pas le risque
- de prescriptions visant à réduire ou prévenir le risque : référence à la cote des plus hautes eaux connues, desserte par un accès sécurisé, transparence hydraulique, stockage de produits toxiques et/ou polluants, établissements recevant du public (ERP)

Article U 3 - Desserte et accès aux voies

L'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagés doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination et permettant la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public et de lutte contre l'incendie.

Toutes les voies nouvelles doivent répondre à une mixité d'usages et faciliter les déplacements doux : aménagement de la voie elle-même et maillage avec d'autres voies et chemins.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique ; elles doivent alors comporter une aire de retournement.

Les occupations et utilisations seront interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Article U 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

1- Eau

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

2- Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction, en zone d'assainissement collectif, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe. À défaut, un dispositif de traitement autonome des eaux usées adapté sera admis.

Toute construction, en zone d'assainissement non collectif, doit disposer d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet d'effluent autre que domestique (y compris les eaux de vidange des piscines) doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Les ouvrages doivent être notamment adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Toutefois, en secteur Ua et Uh et en cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau unitaire peut être admis.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci et tenir compte du milieu récepteur.

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

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

3- Autres réseaux

Toute nouvelle desserte en électricité, gaz, téléphone ou autres télécommunications devra être prévue par réseau souterrain lorsque les lignes publiques ou d'intérêt collectif correspondantes sont enterrées.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

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

▪ Règle générale

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques.

Sauf indications portées aux documents graphiques (retrait ou alignement obligatoire, éléments remarquables, haies à conserver) :

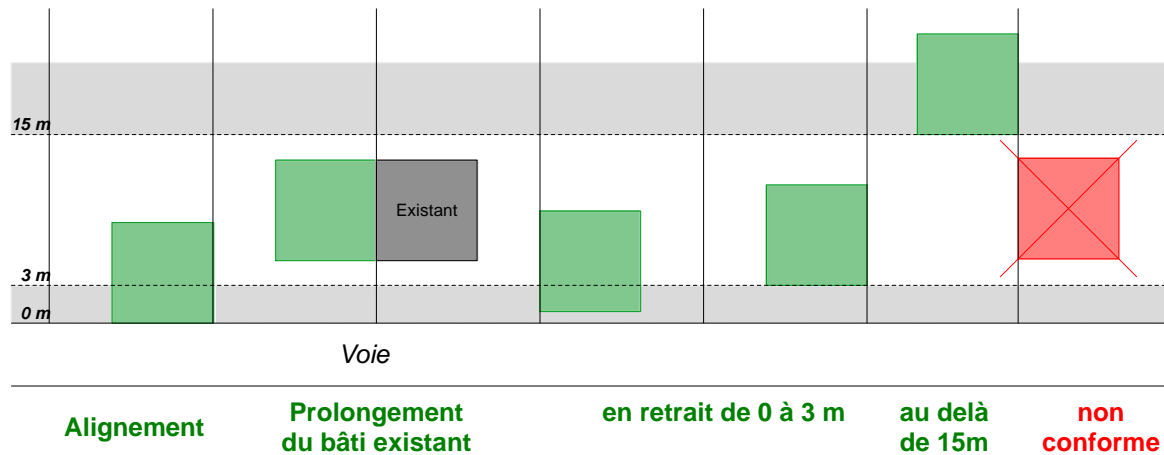
En secteur Ua :

En deçà d'une distance de 15 m à compter de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans le prolongement du bâti existant sur le même tènement ou sur les tènements immédiatement contigus,

- Soit en retrait de 3 m maximum.

Au delà d'une distance de 15 m à compter de la limite d'emprise de la voie, l'implantation des constructions n'est pas fixée.



Toutefois :

- Les abris de jardins autorisés dans les terrains cultivés à protéger et inconstructibles figurant au document graphiques, doivent s'implanter accolés aux murs de soutènement, s'il en existe.

En secteurs Ub, Ue, Uh, Ui et Uj, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans le prolongement du bâti existant sur le même tènement ou sur les tènements immédiatement contigus.
- Soit avec un retrait de 4 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques si elles comprennent une partie murée ou à claire-voie.

(Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum de l'alignement et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m)

Piscines :

- Le retrait minimal est de 4 mètres quel que soit le secteur.

- **Exceptions**

Des implantations différentes sont autorisées ou prescrites :

- En secteur Ua : Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ne respectant pas la règle générale du secteur.
- Dans les autres secteurs, pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ne respectant pas la règle générale du secteur ; en cas d'extension, la construction ne doit pas aggraver sa situation, le recul ne pouvant être inférieur à celui existant.
- Pour les parcelles desservies par plusieurs voies, l'alignement pourra n'être exigé que sur une seule voie

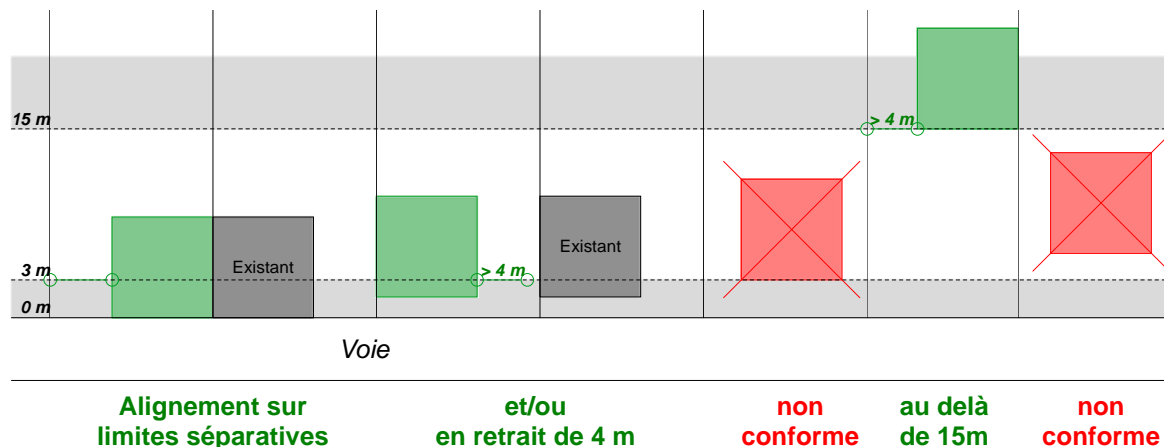
Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

▪ Règle générale

En secteur Ua :

La construction est imposée sur au moins une des deux limites séparatives latérales donnant sur la voie.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.



Toutefois :

- Les abris de jardins autorisés dans les terrains cultivés à protéger et inconstructibles figurant au document graphiques, doivent s'implanter accolées aux murs de soutènement, s'il en existe.

En secteurs Ub, Ue, Uh, Ui, Uh et UI :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

Piscines :

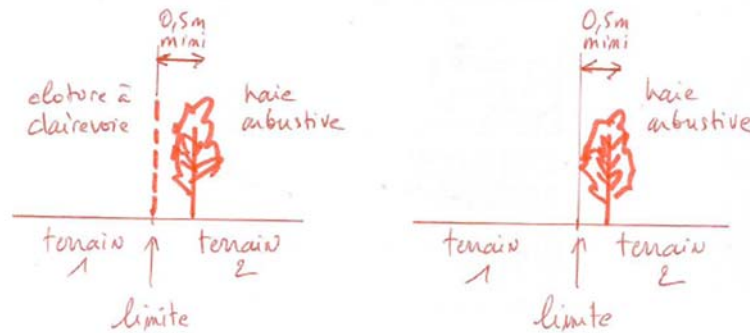
Le retrait minimal est de 4 m quel que soit le secteur.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'implanter sur limite séparative, si elles comprennent une partie murée ou à claire-voie. (Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum des limites et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m)

CLOTURES :

Exemple d'implantation par rapport aux limites

▪ **Exceptions**

Des implantations différentes sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ne respectant pas la règle générale du secteur ; en cas d'extension, la construction ne doit pas aggraver sa situation.

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

Non réglementé.

Article U 9 - Emprise au sol

En secteur Ub, Ue, Ui et U1 :

L'emprise au sol est limitée à 50%.

En secteur Ua et Uh : L'emprise au sol est limitée à 50%. Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension limitée (+ 40 % de la surface de plancher, une seule fois) d'un bâtiment existant.

Dans les terrains cultivés à protéger et inconstructibles figurant au document graphiques : l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 8 m² par abri et par parcelle.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En secteur Ua :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, celle-ci sera identique, à plus ou moins 3 mètres, à celle des constructions environnantes dans le secteur.

Toutefois, dans les terrains cultivés à protéger et inconstructibles figurant au document graphiques : la hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 3 m.

En secteur Ub :

Il est fixé une hauteur maximale de 12 m.

En secteur Uh :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, celle-ci sera identique, à plus ou moins 3 mètres, à celle des constructions environnantes dans le secteur.

Toutefois, pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 4 m ; dans le secteur Uhe, la hauteur maximale est de 7 m.

En secteurs Ue, Ui et Uj :

Il est fixé une hauteur maximale de 15 m.

Toutefois :

- Ces maximums ne s'imposent pas aux constructions existantes ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant non conformes à ces prescriptions de hauteur sont admis, à condition de ne pas aggraver leur situation.

Article U 11 - Aspect extérieur

Se reporter aux chapitres concernant ce sujet (Titre 7 « Aspect extérieur et clôtures, et Titre 9 « Prescriptions relatives aux éléments remarquables ») le cas échéant.

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire (habitants, visiteurs, livraisons, employés...).

Sont dispensés de cette obligation :

- En secteur Ua, les constructions à usage de commerces, dont cafés et restaurants
- En secteurs Ua et Uh, les aménagements et extensions modérées en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

Article U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 8 « Espaces libres, aires de jeu et de loisirs, plantations » et Titre 9 « Prescriptions relatives aux éléments remarquables ») le cas échéant.

De plus en secteur Uhe, les centrales photovoltaïques admises doivent être compatibles avec un usage des sols en pâture (ovins).

De plus, pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 0,5 hectare ou visant à la production de 6 logements ou plus, 10% de la superficie du terrain sur lequel porte l'opération sera destinée à la réalisation par le constructeur d'aires de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager (en plus des espaces réservés à la voirie et au stationnement). La localisation et la nature des espaces verts ainsi créés doivent répondre à un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins des habitants

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Plus réglementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Uj »

La zone Uj correspond à une partie agglomérée contiguë du bourg de Vertolaye. Sa vocation est principalement industrielle ; elle accueille notamment une entreprise industrielle potentiellement dangereuse.

Des secteurs de la zone Uj peuvent être affectés par un risque d'inondation ou technologique ainsi que par des servitudes.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.

Article Uj 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation forestière ou agricole, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'habitat, à l'hébergement
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes

De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT), sont interdits :

- en **aléa moyen** : les établissements recevant du public (ERP) et toute construction destinée à l'habitat ou à une activité nécessitant une présence humaine prolongée
- en **aléa fort ou plus élevé** : le principe d'interdiction de construction prévaut (sauf pour l'établissement industriel lui même)

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation fort, indiqués au document graphique, sont interdits :

- toutes les constructions nouvelles et les constructions ou aménagements visant à accroître les populations exposées (directement ou indirectement) et/ou les biens exposés

Article Uj 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

De plus, sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de bureau et de stockage à condition qu'elles soient liées aux activités industrielles admises dans la zone
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au gardiennage des activités admises dans le secteur.
- L'aménagement ou la reconstruction du bâti existant, sans extension et sans changement de destination
- Les antennes et paraboles, poteaux, pylônes liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT) :

- en **aléa moyen** :

- les constructions peuvent être autorisées sous réserve du respect de certaines exigences de constructions qui garantiront la protection des occupants en cas d'accident sur le site industriel
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, sans apport de nouvelles populations, peuvent être admis
- les constructions nouvelles correspondant à une occupation de faible densité sur les seules parcelles correspondant à des « dents creuses »
- en aléa faible :
 - des recommandations seront émises pour les zones exposées à un aléa toxique
 - des prescriptions sont applicables pour les zones exposées à un aléa de surpression, garantissant la protection des occupants en cas d'accident sur le site

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation faible, indiqués au document graphique, les constructions ou aménagements peuvent être admis :

- sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque
- sous réserve des prescriptions visant à réduire ou prévenir le risque : référence à la cote des plus hautes eaux connues, desserte par un accès sécurisé, transparence hydraulique, stockage de produits toxiques et/ou polluants, établissements recevant du public (ERP)

Article Uj 3 - Desserte et accès aux voies

L'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination et permettant la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public et de lutte contre l'incendie.

Les occupations et utilisations seront interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Article Uj 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

1- Eau

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

2- Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction, en zone d'assainissement collectif, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet d'effluent autre que domestique doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) sont interdits.

Si un réseau collecteur existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Les ouvrages doivent être notamment adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci et tenir compte du milieu récepteur.

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

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

3- Autres réseaux

Toute nouvelle desserte en électricité, gaz, téléphone ou autres télécommunications devra être prévue par réseau souterrain lorsque les lignes publiques ou d'intérêt collectif correspondantes sont enterrées.

Article Uj 5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques.

Sauf indications portées aux documents graphiques (retrait ou alignement obligatoire), les constructions doivent s'implanter à :

- 5 m minimum de l'emprise de la voie pour les logements et bureaux, ainsi que les constructions nécessaires à la protection
- 10 m minimum de l'emprise de la voie pour les autres constructions

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques si elles comprennent une partie murée ou à claire-voie.

(Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum de l'alignement et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m)

Les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis soit à l'alignement, soit avec un retrait de 2 m minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour l'aménagement, la reconstruction d'immeubles bâtis existant ;
- Pour l'extension des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver leur situation, le recul ne pouvant être inférieur à celui existant.

Article Uj 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire

qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 5 mètres.

La construction de bâtiments implantés en limite séparative est acceptée sous réserve de prescriptions spéciales imposées en matière de protection contre l'incendie.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension, la construction ne doit pas aggraver sa situation

Les clôtures doivent s'implanter sur limite séparative, si elles comprennent une partie murée ou à claire-voie. (Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum des limites et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m)

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

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel et des véhicules contre l'incendie.

Article Uj 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Article Uj 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

(Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales reste applicable)

Article Uj 11 - Aspect extérieur

Les constructions et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain.

Doivent être recouverts d'un enduit ou bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les teintes doivent être sombres, mates, dans des gammes de bruns ou gris.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière cohérente.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte :

- qu'elles ne créent pas une **gêne pour la circulation** publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections,
- qu'elles ne créent pas une **gêne pour l'écoulement des eaux**.

Elles sont constituées de **haies vives** éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage et la visibilité de la végétation, le tout dans la limite de 1,80 m. de hauteur maximum.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de gardiennage tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Les parties murées et une hauteur maximale de 2,5 m sont admises..

Pour l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments à usage autre qu'industriel, se reporter au chapitre concernant l'aspect extérieur (Titre 7).

Article Uj 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire (employés, visiteurs, livraisons, habitants...).

Article Uj 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Afin d'assurer le verdissement, un plan de masse précisera les conditions d'aménagement des abords de la construction faisant apparaître les plantations, les aires de circulation et de stationnement.

L'impact paysager des bâtiments sera atténué par des plantations. Un aspect végétal doit prédominer du côté de la voirie et des emprises publiques, dans la bande de retrait de 5 m ou de 10 m. Les plantations en bosquets seront préférées à celles à l'alignement.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements. L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Aux abords des ruisseaux, les plantations compatibles avec le milieu aquatique, assurant la stabilité des berges et permettant leur entretien sont à favoriser. Les espèces habituellement repérées sont recommandées, à l'exclusion de toute espèce invasive.

Les bassins de rétention et d'écoulement différé sont enterrés au niveau du terrain naturel. A défaut, ils doivent bénéficier d'un traitement paysager, y compris leur clôture éventuelle.

Article Uj 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Plus réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER « AU »

Il s'agit d'une zone à caractère naturel ou insuffisamment équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle comprend :

- des secteurs AUa, à vocation principalement résidentielle, du type Ua, qui peuvent être urbanisés sous forme d'opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur et prévoyant les équipements internes à la zone ou au secteur
- des secteurs AUb, à vocation principalement résidentielle, du type Ub, qui peuvent être urbanisés après réalisation des équipements manquants internes aux secteurs, indiqués au règlement ou dans une orientation d'aménagement
- des secteurs AUI, à vocation principalement de loisirs ou de tourisme, sous forme d'opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur et prévoyant les équipements internes aux secteurs

Dans ces secteurs, des orientations d'aménagement (OAP) peuvent préciser les modalités d'urbanisation, de construction et de phasage.

Dans le reste de la zone AU, la vocation et les conditions d'urbanisation future restent à déterminer par voie de modification ou révision simplifiée du PLUI.

Des secteurs de la zone peuvent être affectés par un aléa d'inondation ou technologique ainsi que par des servitudes.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Toute construction nouvelle (autre que celles admises à l'article AU2)
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes
- Les affouillements, exhaussements du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les terrains de camping et de caravanning et parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur AUI
- Les commerces de plus de 300m² de surface de vente

De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT), sont interdits :

- en aléa moyen : les établissements recevant du public (ERP) et toute construction destinée à l'habitat ou à une activité nécessitant une présence humaine prolongée
- en aléa fort ou plus élevé : le principe d'interdiction de construction prévaut

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation fort, indiqués au document graphique, sont interdits :

- toutes les constructions nouvelles et les constructions ou aménagements visant à accroître les populations exposées (directement ou indirectement) et/ou les biens exposés

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone, sous réserve des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas et de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone ou du secteur :

- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages techniques, antennes et paraboles, poteaux, pylônes liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes sans changement de destination et dans le volume existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite maximale de +40 % de la surface de plancher existante, une seule fois
- Les annexes liées aux habitations pré existantes, dans la limite de 40 m² au sol et de 4 m maximum de hauteur
- Les piscines liées aux habitations pré existantes dans la zone

Dans les secteurs AUa, sous réserve d'une opération portant sur l'ensemble du secteur, compatible avec les principes des orientations d'aménagement, le cas échéant :

- Les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement, aux équipements et services publics
- Les annexes et piscines

Dans les secteurs AUb, après réalisation des équipements manquants indiqués dans une orientation d'aménagement, le cas échéant :

- Les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement, aux équipements et services publics
- Les annexes et piscines

Dans les secteurs AUI, sous réserve d'une opération portant sur l'ensemble du secteur :

- Les terrains de camping et de caravanning d'une capacité inférieure à 200 places et parcs résidentiels de loisirs
- Les aménagements légers de loisirs destinés à l'accueil du public
- Les aires de jeu et de sport ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique, d'équipement public ou d'intérêt collectif

De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT) :

- en aléa moyen :
 - o les constructions peuvent être autorisées sous réserve du respect de certaines exigences de constructions qui garantiront la protection des occupants en cas d'accident sur le site industriel
 - o l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, sans apport de nouvelles populations, peuvent être admis
 - o les constructions nouvelles correspondant à une occupation de faible densité sur les seules parcelles correspondant à des « dents creuses »
- en aléa faible :
 - o des recommandations seront émises pour les zones exposées à un aléa toxique

- des prescriptions sont applicables pour les zones exposées à un aléa de surpression, garantissant la protection des occupants en cas d'accident sur le site

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation faible, indiqués au document graphique, les constructions ou aménagements peuvent être admis :

- sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque
- sous réserve des prescriptions visant à réduire ou prévenir le risque : référence à la cote des plus hautes eaux connues, desserte par un accès sécurisé, transparence hydraulique, stockage de produits toxiques et/ou polluants, établissements recevant du public (ERP)

Article AU 3 - Desserte et accès aux voies

L'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toutes les voies nouvelles doivent répondre à une mixité d'usages et faciliter les déplacements doux : aménagement de la voie elle-même et maillage avec d'autres voies et chemins.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique ; elles doivent alors comporter une aire de retournement.

Les occupations et utilisations seront interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

1- Eau

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

2- Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction, en zone d'assainissement collectif, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. A défaut, un dispositif de traitement autonome des eaux usées adapté sera admis.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet d'effluent autre que domestique (y compris les eaux de vidange des piscines) doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Les ouvrages doivent être notamment adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci et tenir compte du milieu récepteur.

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

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

3- Autres réseaux

La desserte du terrain en électricité, gaz, téléphone ou autres télécommunications devra être prévue par réseau souterrain lorsque les lignes publiques ou d'intérêt collectif correspondantes sont enterrées.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques.

Sauf indications portées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- RD, hors agglomération : 5 m minimum.
- Autres voies en agglomération : la construction est admise à l'alignement ou en retrait minimal de 4 m

Les indications graphiques peuvent imposer :

- soit un retrait minimal,
- soit un retrait maximal entre 0 (alignement) et 3 m maximum, par rapport à la limite de la voie (zone AUa Le Bourg à Marat).

Pour les piscines :

- le retrait minimal est de 4 mètres quel que soit le secteur

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques si elles comprennent une partie murée ou à claire-voie.

(Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum de l'alignement et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m).

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour les parcelles desservies par plusieurs voies, l'alignement pourra n'être exigé que sur une seule voie.
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation, le recul ne pouvant être inférieur à celui existant.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour les piscines, le retrait minimal est de 4 mètres.

Les clôtures doivent s'implanter sur limite séparative si elles comprennent une partie murée ou à claire-voie.

(Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum des limites et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m)

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension, la construction ne doit pas aggraver sa situation.

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

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50%

AUI : 20%.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il est fixé une hauteur maximale de 12 m.

Cette hauteur est de 4 m pour les annexes visées à l'article AU2 §1.

Lorsque les constructions existantes ou immédiatement environnantes ne sont pas conformes à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être imposées ou admises dans un souci de cohérence architecturale.

Article AU 11 - Aspect extérieur

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 7 « Aspect extérieur et clôtures » et Titre 9 « Prescriptions relatives aux éléments remarquables ») le cas échéant.

De plus, en secteur AUI, l'impact paysager des constructions et aménagements sera atténué par des plantations diffuses et en bosquet.

Les aires de camping caravanning et parcs résidentiels de loisir doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige minimum pour 2 emplacements.

Article AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire (habitants, visiteurs, livraisons, employés...).

Article AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 8 « espaces libres, aires de jeu et de loisirs, plantations » et Titre 9 « prescriptions relatives aux éléments remarquables » le cas échéant).

De plus, pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 0,5 hectare ou visant à la production de 6 logements ou plus, 10% de la superficie du terrain sur lequel porte l'opération sera destiné à la réalisation par le constructeur d'aires de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager (en plus des espaces réservés à la voirie et au stationnement). La localisation et la nature des espaces verts ainsi créés doivent répondre à un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins des habitants.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Plus réglementé.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »

Il s'agit d'une zone à vocation agricole. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination n'est admis que pour les constructions identifiées au document graphique.

Elle comprend :

- les secteurs Ah correspondant à des secteurs bâtis de taille et de capacité d'accueil limitées

Des secteurs de la zone A peuvent être affectés par un aléa d'inondation ou technologique ainsi que par des servitudes.

Des orientations d'aménagement (OAP) peuvent préciser les modalités d'aménagement, de construction et de phasage.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt et à l'exploitation forestière
- Les terrains de camping ou de caravanning
- Le stationnement des caravanes
- Les affouillements, exhaussements du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT), sont interdits :

- en aléa moyen : les établissements recevant du public (ERP) et toute construction destinée à l'habitat ou à une activité nécessitant une présence humaine prolongée
- en aléa fort ou plus élevé : le principe d'interdiction de construction prévaut

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation fort, indiqués au document graphique, sont interdits :

- toutes les constructions nouvelles et les constructions ou aménagements visant à accroître les populations exposées (directement ou indirectement) et/ou les biens exposés

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous réserve des aléas identifiés au document graphique et du niveau d'équipement de la zone :

- les occupations et utilisations directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les bâtiments d'activité, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - Les constructions à usage d'habitation ou leur extension (dans la limite de 200m² de surface de plancher pour l'habitation et d'une construction par exploitation ou membre d'un GAEC), sous réserve qu'elles soient :
 - ♣ nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
 - ♣ situées à moins de 150 mètres du bâtiment principal d'activité
 - Les chambres d'hôtes et gîtes liés à l'agritourisme, dans le cadre d'un aménagement de bâtiments existants spécifiquement identifiés au document graphique (changement de destination),
 - Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- les ouvrages techniques, poteaux, pylônes, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les travaux suivants concernant les constructions existantes :
- L'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination et sans création de surface de plancher, dans le volume bâti existant
 - l'extension sans changement de destination des constructions existantes :
 - + 40 % maximum de la surface de plancher existante, une seule fois;
 - toutefois, cette surface peut être portée à 300 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités ;
 - Le changement de destination des seuls bâtiments spécifiquement identifiés au document graphique (changement de destination) :
 - dans le volume existant pour des constructions à vocation artisanale ou de stockage.
 - dans le volume existant et dans la limite de 200m² de surface de plancher pour des constructions à usage d'habitat
 - les annexes lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 m maximum de hauteur, ainsi que les piscines dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, à condition qu'annexes et piscines soient situées à une distance maximale de 30 m, en tout point, de la construction à laquelle elles se rattachent
- les éoliennes individuelles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou liées à une occupation admise dans la zone.
- En secteur Ah :
- les abris pour animaux, ouverts sur une façade au moins, et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m² et leur hauteur inférieure à 4 m maximum
- De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT) :
- en **aléa moyen** :
 - les constructions peuvent être autorisées sous réserve du respect de certaines exigences de constructions qui garantiront la protection des occupants en cas d'accident sur le site industriel
 - l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, sans apport de nouvelles populations, peuvent être admis
 - en **aléa faible** :
 - des recommandations seront émises pour les zones exposées à un aléa toxique
 - des prescriptions sont applicables pour les zones exposées à un aléa de surpression, garantissant la protection des occupants en cas d'accident sur le site

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation faible, indiqués au document graphique, les constructions ou aménagements peuvent être admis :

- sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque
- sous réserve des prescriptions visant à réduire ou prévenir le risque : référence à la cote des plus hautes eaux connues, desserte par un accès sécurisé, transparence hydraulique, stockage de produits toxiques et/ou polluants, établissements recevant du public (ERP)

Article A 3 - Desserte et accès aux voies

L'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les occupations et utilisations seront interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Article A 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

1- Eau

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

L'alimentation par captage, forage ou puits particuliers est admise.

2- Assainissement

a) Eaux usées

- En zone d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. A défaut, d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées adapté sera admis.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet d'effluent autre que domestique (y compris les eaux de vidange des piscines) doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

- En zone d'assainissement non collectif :

Une installation d'assainissement non collectif peut être autorisée à condition que ses caractéristiques techniques et son dimensionnement soient adaptés à la nature hydrogéologique et à la topographie du terrain concerné, ainsi qu'aux prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risque de contamination ou de pollution des eaux.

b) Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Les ouvrages doivent être notamment adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci et tenir compte du milieu récepteur.

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

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

3- Autres réseaux

La desserte du terrain en électricité, gaz, téléphone ou autres télécommunications devra être prévue par réseau souterrain lorsque les lignes publiques ou d'intérêt collectif correspondantes sont enterrées.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques.

Sauf indications portées aux documents graphiques (retrait ou alignement obligatoire), les constructions doivent s'implanter avec un retrait de :

- 10 mètres minimum par rapport aux routes départementales
- 5 mètres pour les autres voies. (modification proposée)

Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette distance est portée 2 m minimum.

Les clôtures sont admises à l'alignement.

(Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum de l'alignement et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m)

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation, le recul ne pouvant être inférieur à celui existant.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 5 mètres.

L'implantation sur limite est admise si la hauteur de la construction est inférieure à 4 m ainsi que pour les clôtures.

(Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum des limites et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m)

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension la construction ne doit pas aggraver sa situation, le recul ne pouvant être inférieur à celui existant.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

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

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus :

- 12 m maximum pour les bâtiments d'activité agricole ; des hauteurs différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes techniques ou du site.
- 8 m maximum pour les autres constructions nouvelles
- 4 m maximum au faîtage, pour les annexes sur limite et les abris pour animaux

Ces règles ne s'imposent pas pour la réhabilitation ou reconstruction des constructions existantes ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectifs, ou à la production d'énergie renouvelable.

Pour les éoliennes, la hauteur maximale des mâts est fixée à :

- 30 mètres pour celles liées au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif
- 20 mètres pour celles liées au fonctionnement d'une exploitation agricole présente ou autorisée dans la zone
- 12 mètres dans tous les autres cas.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone ne doivent pas développer une hauteur excessive portant 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.

Article A 11 - Aspect extérieur

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 7 « Aspect extérieur et clôtures » et Titre 9 « Prescriptions relatives aux éléments remarquables ») le cas échéant.

De plus, l'impact paysager des bâtiments agricoles sera atténué par des plantations sous forme de bosquets. Les alignements rectilignes de conifères sont interdits.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire (habitants, visiteurs, livraisons, employés...).

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 8 « Espaces libres, aires de jeu et de loisirs, plantations » et Titre 9 « Prescriptions relatives aux éléments remarquables ») le cas échéant.

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Plus réglementé.

La surface de plancher est limitée à 200 m² par exploitation agricole ou membre d'un GAEC, en cas de logement nécessaire ou de changement de destination autorisé.

TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »

Il s'agit d'une zone à vocation principalement naturelle et forestière, dans laquelle figurent des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Les constructions et utilisations admises s'insèrent dans l'environnement et sont compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Elle comprend :

- le secteur Nhc, correspondant aux Hautes-Chaumes, incluant la quasi totalité de la zone Natura 2000 « Monts du Forez » et la ZPPAUP de Saint-Pierre-la-Bourlhonne
- les secteurs Nh, correspondant à des secteurs habités de taille et de capacité d'accueil limitées, dans un environnement naturel et forestier
- les secteurs NI, correspondant à des secteurs à vocation de loisir, de taille et de capacité d'accueil limitées
- les secteurs Np, correspondant à des périmètres d'intérêt patrimonial ou paysager (hors ZPPAUP)
- les secteurs Ns, dédié aux équipements du domaine de ski nordique des Crêtes du Forez, à Camelot

Des secteurs de la zone N peuvent être affectés par un aléa d'inondation ou technologique ainsi que par des servitudes, dont certaines spécifiques aux espaces naturels.

Des orientations d'aménagement (OAP) peuvent préciser les modalités d'aménagement, de construction et de phasage.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la communauté de communes.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone ou des secteurs sont interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à l'entrepôt,
- Les constructions nouvelles destinées à l'activité agricole,
- Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs (sauf en secteurs NI)
- Les affouillements, exhaussements du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les activités et installations classées nouvelles
- Le stationnement des caravanes
- Les annexes et piscines en secteurs Nhc, Np et Ns

De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT), sont interdits :

- en **aléa moyen** : les établissements recevant du public (ERP) et toute construction destinée à l'habitat ou à une activité nécessitant une présence humaine prolongée

- en aléa fort ou plus élevé : le principe d'interdiction de construction prévaut (sauf pour l'établissement industriel lui même)

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation fort, indiqués au document graphique, sont interdits :

- toutes les constructions nouvelles et les constructions ou aménagements visant à accroître les populations exposées (directement ou indirectement) et/ou les biens exposés

Article N 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

L'utilisation des bâtiments d'estive peut être interdite ou limitée en période hivernale.

À condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas dont les fiches de recommandations sont jointes en annexe, sont admis :

Dans toute la zone N, en respectant la sensibilité des milieux naturels remarquables et en valorisant les caractéristiques architecturales et patrimoniales originelles du bâti :

- le remplacement des ouvrages techniques, poteaux, pylônes, nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement des constructions existantes
- la réhabilitation des installations existantes, telles les centrales hydroélectriques, sous réserve d'améliorer leur performance environnementale
- les éoliennes isolées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou liées à une occupation admise dans la zone.

Dans la zone N et les secteurs Nh, NI et Ns, à l'exclusion des secteurs Nhc et Np :

- les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation forestière
- l'extension sans changement de destination des constructions existantes :
 - o + 40 % maximum de la surface de plancher existante, une seule fois;
 - o toutefois, cette surface peut être portée à 300 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités ;
- Le changement de destination des seuls bâtiments spécifiquement identifiés au document graphique (changement de destination) :
 - o dans le volume existant pour des constructions à vocation artisanale ou de stockage
 - o dans le volume existant et dans la limite de 200m² de surface de plancher pour des constructions à usage d'habitat
- les annexes lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 m maximum de hauteur, ainsi que les piscines dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, à condition qu'annexes et piscines soient situées à une distance maximale de 30m, en tout point, de la construction à laquelle elles se rattachent
- les ouvrages techniques, poteaux, pylônes, nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif
- les aires de stationnement publiques ouvertes au public

En secteur Nh :

- les abris pour animaux, ouverts sur une façade au moins, et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m² et leur hauteur inférieure à 4 m maximum

En secteur Nhc, en respectant et valorisant les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti (les jasseries) et la sensibilité des milieux naturels (les Hautes-Chaumes et la zone Natura 2000 Monts du Forez) :

- l'extension limitée avec ou sans changement de destination, dans la limite de + 25 m² de surface de plancher par rapport à la surface existante, une seule fois, des seules constructions existantes identifiées au document graphique
- les aires de stationnement publiques ouvertes au public, dans les emplacements réservés prévus à cet effet
- Les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires à l'exploitation agropastorale traditionnellement pratiquée dans le secteur et conformes au plan de gestion environnementale de la zone Natura 2000

En secteur NI :

- Les aménagements légers de loisirs destinés à l'accueil du public
- Les aires de jeu et de sport ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les petits bâtiments d'accueil ou techniques correspondant à la vocation de la zone ou nécessaires à sa gestion, dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²
- Les terrains de camping ou de caravaning de moins de 20 emplacements et les parcs résidentiels de loisirs représentant moins de 175 m² de surface de plancher (5 x 35m² maximum)

En secteur Np, en respectant et valorisant les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti :

- L'aménagement du bâti existant, dans le volume existant, avec ou sans changement de destination
- Les aménagements légers de loisirs destinés à l'accueil du public
- Les aires de stationnement ouvertes au public

En secteur Ns :

- Les équipements liés à la pratique du ski et de la randonnée (bâtiment d'accueil, bâtiment technique...), dans la limite de 200 m² de surface de plancher

De plus, dans les secteurs soumis à un risque technologique (PPRT) :

- en aléa moyen :
 - o les constructions peuvent être autorisées sous réserve du respect de certaines exigences de constructions qui garantiront la protection des occupants en cas d'accident sur le site industriel
 - o l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, sans apport de nouvelles populations, peuvent être admis
- en aléa faible :
 - o des recommandations seront émises pour les zones exposées à un aléa toxique
 - o des prescriptions sont applicables pour les zones exposées à un aléa de suppression, garantissant la protection des occupants en cas d'accident sur le site

De plus dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation faible, indiqués au document graphique, les constructions ou aménagements peuvent être admis :

- sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque
- sous réserve des prescriptions visant à réduire ou prévenir le risque : référence à la cote des plus hautes eaux connues, desserte par un accès sécurisé, transparence hydraulique, stockage de produits toxiques et/ou polluants, établissements recevant du public (ERP)

Article N 3 - Desserte et accès aux voies

L'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les occupations et utilisations seront interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Article N 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

1- Eau

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

L'alimentation par captage, forage ou puits particuliers est admise.

2- Assainissement

a) Eaux usées

- En zone d'assainissement collectif :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. A défaut, d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées adapté sera admis.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet d'effluent autre que domestique (y compris les eaux de vidange des piscines) doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

- En zone d'assainissement non collectif :

Une installation d'assainissement non collectif peut être autorisée à condition que ses caractéristiques techniques et son dimensionnement soient adaptés à la nature hydrogéologique et à la topographie du terrain concerné, ainsi qu'aux prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risque de contamination ou de pollution des eaux.

b) Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) sont interdits.

Si un réseau collecteur existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Les ouvrages doivent être notamment adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci et tenir compte du milieu récepteur.

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

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

3- Autres réseaux

La desserte du terrain en électricité, gaz, téléphone ou autres télécommunications devra être prévue par réseau souterrain lorsque les lignes publiques ou d'intérêt collectif correspondantes sont enterrées.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques.

Sauf indications portées aux documents graphiques (retrait ou alignement obligatoire), les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum.

Pour les piscines et annexes, cette distance est portée à 4 mètres minimum.

Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette distance est portée à 2m minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension, la construction ne doit pas aggraver sa situation, le recul ne pouvant être inférieur à celui existant.

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, si elles comprennent une partie murée ou à claire-voie autorisée.

(Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum de l'alignement et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m)

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation, le recul ne pouvant être inférieur à celui existant.
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sur limite étant admise.

Les clôtures doivent s'implanter sur limite séparative, si elles comprennent une partie murée ou à claire-voie.

(Rappel : les haies arbustives doivent être plantées à 0,50 m minimum des limites et leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 m)

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

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus :

- 10 m maximum pour les bâtiments d'exploitation forestière
- 7 m maximum pour les autres constructions nouvelles
- 4 m maximum au faîtage, pour les annexes et abris pour animaux

Ces règles ne s'imposent pas :

- aux constructions existantes en cas de reconstruction, aménagement ou extension à hauteur identique
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectifs, ou à la production d'énergie renouvelable.

Pour les éoliennes, la hauteur maximale des mâts est fixée à :

- 30 mètres pour celles liées au fonctionnement de services public ou d'intérêt collectif
- 20 mètres pour celles liées au fonctionnement d'une activité présente ou autorisée dans la zone
- 12 mètres dans tous les autres cas.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone ne doivent pas développer une hauteur excessive portant 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.

Article N 11 - Aspect extérieur

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 7 « aspect extérieur et clôtures » et Titre 9 « prescriptions relatives aux éléments remarquables » le cas échéant).

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire (habitants, visiteurs, livraisons, employés...).

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Se reporter au document spécial concernant ce sujet (Titre 8 « espaces libres, aires de jeu et de loisirs, plantations » et Titre 9 « prescriptions relatives aux éléments remarquables » le cas échéant)

AR PREFECTURE

063-200070761-20180920-2018_112-DE
Regu le 27/09/2018

45

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Plus réglementé.

TITRE 7 - ASPECT EXTÉRIEUR, CLOTURES (articles11)

Ce titre concerne les zones U, AU, A et N, à l'exception de la zone Uj.

Rappels de quelques informations

Les constructions et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain, à l'environnement et au paysage dans lequel ils se réalisent. Une plus large liberté est accordée pour les constructions présentant un caractère architectural innovant ou performant sur le plan énergétique ; Inversement, la réhabilitation des anciennes fermes et granges est plus fortement encadrée.

L'article R 111-21 rappelé dans les dispositions générales reste applicable.

Le volet paysager du permis de construire ou d'aménager doit notamment décrire le paysage et les modalités d'insertion de la construction dans son environnement (photos et notice, coupe du terrain naturel dans le sens de la pente, avant et après travaux finis).

Dans les périmètre de protection des monuments historiques, dans les périmètres de protection modifiés et dans les périmètres de ZPPAUP ou AVAP aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun déboisement, aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect ne peuvent être réalisés sans la consultation préalable du service chargé de la protection des monuments historiques et du patrimoine.

Prescriptions générales

Aspect et adaptation au site

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions doivent présenter des volumes simples en évitant une trop grande complexité de volumes et de toiture. Lorsque plusieurs volumes composent le bâti, ceux-ci doivent respecter un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Les constructions, les terrassements et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, ...) doivent s'intégrer au terrain et à l'environnement naturels existant avant travaux et dans lesquels ils se réalisent, et non l'inverse. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

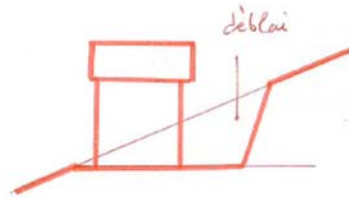
Des prescriptions sont à respecter et peuvent être formulées en cas d'existence de risques naturels.

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain naturel avant travaux est inférieure à 10%.

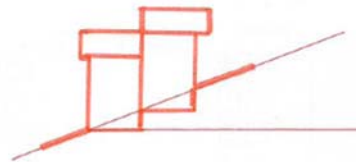
L'implantation, l'architecture et le traitement paysager doivent être adaptés à la pente du terrain et à l'environnement pour limiter les terrassements : répartition et décalage des volumes et des niveaux, accès à la construction, conception des terrasses attenantes aux pièces principales de l'habitation, accès aux garages et espaces de stationnement, etc...

Implantation par rapport à la pente:

Exemple d'inadaptation:



Exemple d'adaptation:



Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit ou bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, les moellons de pierre (à l'exclusion des pierres locales destinées à être apparentes), etc...

Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe et d'égale importance, leur pente comprise entre 25 % et 50 %, avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, en harmonie avec les toitures constitutives des villages et hameaux existant. Des adaptations peuvent être permises.

La longueur du faîtage ne doit pas excéder 25 m, les longueurs supérieures nécessitant la composition d'au moins deux volumes.

Les toitures végétalisées, terrasse ou inclinées, peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'architecture cohérent et à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti sans en altérer la qualité.

Les toitures à une pente sont autorisées de manière limitée, sur moins de 10% de l'emprise au sol de la construction, lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille plus importante, sur le même tènement ou sur un tènement limitrophe.

En cas de restauration et extension limitée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les panneaux solaires sont autorisés, voire encouragés. En couverture, ils seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture. Dissociés de la construction, ils pourront être situés à proximité à condition de ne pas être vus depuis la voie. En façade, ils devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

Ouvertures

Les menuiseries devront être en harmonie avec celles du bâti existant (dessin, profilé, matériaux, couleurs).

En cas de d'aménagement du bâti existant, les nouvelles ouvertures présenteront les mêmes aspects et proportions que celles existantes. Les percements carrés ou circulaires sont autorisés dans le cas de combles habitables, dans la limite de 80 cm de côté ou de diamètre.

Les fenêtres de toit peuvent être admises ; elles doivent s'intégrer aux plans de toiture. Leur nombre et leur taille doivent être proportionnés en fonction de la superficie de la toiture.

Eléments techniques

Les vérandas doivent être intégrées et adaptées à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, antennes... ne peuvent être implantées sur les façades donnant sur l'espace public.

Anciennes fermes, granges, jas en zone naturelle et agricole

La réhabilitation, transformation ou extension des anciennes fermes, granges et jas, dont certains remarquables sont identifiés au document graphique, doivent respecter et valoriser les caractéristiques architecturales et patrimoniales originelles du bâti : aspects et matériaux des façades et des toitures, débords de toiture, distribution et forme des ouvertures, maintien de la structure des fermes en U autour d'une cour....

Annexes

Définies comme des bâtiments isolés de la construction principale, limitées en superficie et hauteur hors des zones urbaines, les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales : couleur, forme, faitage, pente de toiture, etc... Les bardages bois sont admis.

Les annexes préfabriquées de moins de 4 m² au sol et de moins de 2,5 m de hauteur sont admises si leur situation sur la parcelle les rend peu perceptibles depuis l'espace public.

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des annexes sur limite séparative, en appentis sur une construction existante sur la parcelle voisine.

Grands bâtiments d'activité agricole, artisanale ou industrielle

Les longueurs de faitage supérieures à 25 m peuvent être admises en fonction de la nature de l'activité (bâtiments d'élevage, d'entreposage, industriels ...).

En cas d'utilisation de bardages, la couleur de ceux-ci doit être dans les tonalités foncées mates et non vives (brun, vert foncé, gris, etc...).

Les exhaussements et affouillements liés à ces constructions, s'ils sont nécessaires en raison de la pente du terrain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager : aménagement, végétalisation et insertion en cas de perception lointaine.

Abris pour animaux

Implantés en zone naturelle ou agricole, sur tènement déjà bâti, ils ont un usage exclusif d'abri ouvert et de stockage complémentaire éventuel. Ils ne doivent pas comporter plus de 3 façades fermées et leur toiture comporte 1 pan ou 2 pans convexes équivalents.

En cas d'utilisation de bardages, la couleur de ceux-ci doit être dans les tonalités foncées et non vives (brun, vert foncé, rouge-brun éventuellement pour la toiture, ..).

Architecture contemporaine

Les constructions, réhabilitations, aménagements ou extensions, présentant un caractère innovant ou d'architecture bioclimatique, sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture et leur situation permettent une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Elles doivent pour cela justifier leur cohérence générale, le rapport avec leur environnement, la prise en compte des paysages naturels ou urbains et des perspectives : volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures, ouvertures, menuiseries.

Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant. Elles sont établies de telle sorte :

- qu'elles ne créent pas une **gêne pour la circulation publique**, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les virages et aux intersections,
- qu'elles ne créent pas une **gêne pour l'écoulement des eaux**.
- qu'elles ne créent pas une gêne pour la libre circulation de la petite faune, dans les corridors identifiés au document graphique en tant qu'élément remarquable

Lorsque des **murets traditionnels** préexistent, leur maintien ou leur continuité sont exigés, selon les mêmes caractéristiques et matériaux (ex. granit local). Leur hauteur n'excède pas 1,5 m.

Dans les autres cas, les clôtures sont constituées de **haies vives** composée d'essences locales (excluant thuyas et résineux), éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible (grillage simple, gris mat ou grillage en câbles et bois refendu) assurant le passage et la visibilité de la végétation, le tout dans la limite de 1,80 m. de hauteur maximum.

Le dispositif à claire-voie peut être implanté sur limite ou à l'arrière de la haie végétale (à l'intérieur de la parcelle). Les murs bahuts ne sont pas admis.

Des **clôtures différentes** peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités exceptionnelles tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé : construction publique, industrie, stockage....

TITRE 8 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, PLANTATIONS (articles 13)

Ce titre concerne les zones U, AU, A et N, à l'exception de la zone Uj.

De manière générale

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales et non invasives seront exigées.

Les plantations existantes d'essence locale et non invasives doivent être maintenues ou remplacées.

Afin d'assurer le verdissement, un plan de masse précisera les conditions d'aménagement des abords de la construction faisant apparaître les plantations, les aires de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 3 emplacements. Les revêtements perméables seront privilégiés.

Toutefois, en secteur Nhc, pour l'aire de stationnement publique prévue, le caractère ouvert du site sera préservé.

Aux abords des rivières et ruisseaux

Les plantations compatibles avec le milieu aquatique, assurant la stabilité des berges et permettant leur entretien sont à favoriser. Les espèces habituellement repérées sont recommandées, à l'exclusion des conifères et des espèces invasives.

Bassins de rétention et d'écoulement différé

Ils sont enterrés au niveau du terrain naturel. A défaut, ils doivent bénéficier d'un traitement paysager, y compris leur clôture éventuelle.

TITRE 9 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Constructions, bourgs et villages identifiés en tant qu'éléments remarquables au document graphique.

- La longueur du faitage ne peut être inférieure à 6 mètres pour les volumes principaux.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates ou creuses ou romanes à grande ondulation, en terre cuite de teinte unique rouge.
- Les toitures doivent avoir un débord généralement de 40 et 60 cm en façade, de 10 à 50 cm en pignon ; les débords en pignon peuvent être interdits pour s'intégrer au paysage bâti environnant.
- En cas de sous face apparente en débord, celle ci doit être masquée par un voligeage cloué sur les chevrons. Les corniches et génoises existantes devront être maintenues et restaurées.
- Le bord des loggias, galeries couvertes et balcons doit être parallèle aux faces de bâtiments.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique.
- Les persiennes accordéons et les volets roulants sont interdits sur les ouvertures nouvelles. Les nouvelles menuiseries et fermetures visibles depuis la rue seront réalisées en matériaux destinés à être peints d'une teinte unie.
- les enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.
- les panneaux solaires en façade sont interdits. Leur pose s'effectuera de préférence sur les couvertures non visibles du domaine public ou sur un élément annexe de la construction (appentis, auvent, véranda).
- Les abris de jardins seront revêtus d'un bardage formé de clins de bois traités ou peints dans un ton neutre ou sombre. Tous les matériaux précaires ou de récupération sont interdits.
- Si elles ne peuvent être enterrées et si elles sont visibles depuis l'espace public, les citernes de récupération d'eau de pluie et de stockage seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

Liste des éléments remarquables identifiés au document graphique

1. Commune du Brugeron

N°	Désignation, caractéristiques	Prescriptions éventuelles
P10	Plantations sur la place de l'Église	Plantation à conserver ou à remplacer

2. Commune de Marat

N°	Désignation, caractéristiques	Prescriptions éventuelles
P21	Bourg, verger	Verger à conserver ou à remplacer
P22	Genilhat, Manoir	Interdiction de plantation de résineux autres qu'ornement Maintien ou remplacement des plantations d'alignement existantes. Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux, alignement, jardins. Voir prescriptions relatives aux constructions, bourgs et villages (ci avant)
P23	Saint James, village	Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux, alignement, jardins. Voir prescriptions relatives aux constructions, bourgs et villages (ci avant)
P24	Grippel, calvaire	A conserver. Respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti et des espaces environnant : aspect, matériaux, clôtures, espace public.
P25	La Sauvedie, village	Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux, alignement, jardins. Voir prescriptions relatives aux constructions, bourgs et villages (ci avant)
P26	La Ramie, hameau	Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux, alignement, jardins. Voir prescriptions relatives aux constructions, bourgs et villages (ci avant)
P27	Source de Fonterotte et abords	

3. Commune d'Olliergues

N°	Désignation, caractéristiques	Prescriptions éventuelles
P30	Olliergues, bourg : <ul style="list-style-type: none"> - nombreuses bâtisses remarquables, - secteurs bâtis d'intérêt patrimonial, - jardins, terrasses - secteurs naturels environnants 	Bâtisses remarquables identifiées dans le cadre de l'étude ZPPAUP jointe : à conserver, avec interdiction de toute modification architecturale susceptible de les altérer ou dénaturer. Secteurs bâtis d'intérêt patrimonial : Assurer la continuité visuelle du tissu urbain ancien, tout en permettant son renouvellement. Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux, alignement, jardins. Voir prescriptions relatives aux constructions, bourgs et villages (ci avant) Secteurs naturels et jardins identifiés dans le cadre de l'étude ZPPAUP jointe : à conserver non urbanisés.
P31	La Chabasse, église et abords	Préservation des points de vue de référence : constructions agricoles admises au voisinage des constructions agricoles existantes, à l'exception des habitations.
P32	La Chabasse, plantations	Plantation à conserver ou à remplacer
P33	Meymont, village	Constructions agricoles admises au voisinage des constructions agricoles existantes. Bâtisse remarquable identifiée dans le cadre de l'étude ZPPAUP jointe : à conserver, avec interdiction de toute modification architecturale susceptible de les altérer ou dénaturer. Secteurs naturels et jardins identifiés dans le cadre de l'étude ZPPAUP jointe : à conserver non urbanisés.
P34	Meymont, plantations, pré, vergers	Plantation à conserver ou à remplacer Secteurs naturels et jardins : à conserver non urbanisés.
P35	Montmarie, château, parc, arboretum	Maintien ou remplacement des plantations d'alignement existantes. Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux
P36	Giroux gare, alignement d'arbres	Plantation à conserver ou à remplacer
P37	Legat, arbre	Plantation à conserver ou à remplacer
P38	Le Mayet, Chêne de Sully	Plantation à conserver ou à remplacer
P310	Le Mas, ancienne école	Bâtisse remarquable : à conserver, avec interdiction de toute modification architecturale susceptible de l'altérer ou de la dénaturer.
P311	Le Mayet, ancienne ferme	Bâtisse remarquable : à conserver, avec interdiction de toute modification architecturale susceptible de l'altérer ou de la dénaturer.

N°	Désignation, caractéristiques	Prescriptions éventuelles
P312	Château de Chantelauze et parc	Maintien ou remplacement des plantations d'alignement existantes. Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux. Interdiction de constructions nouvelles. Interdiction de plantation de résineux

4. Commune de Saint-Gervais-sous-Meymont

N°	Désignation, caractéristiques	Prescriptions éventuelles
P40	Saint Gervais, bourg	Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux, alignement, jardins. Voir prescriptions relatives aux constructions, bourgs et villages (ci avant)
P41	Combris, plantations	Plantation à conserver ou à remplacer
P42	Fraise, plantations	Plantation à conserver ou à remplacer
P43	Groisne, village	Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux, alignement, jardins. Voir prescriptions relatives aux constructions, bourgs et villages (ci avant)
P44	Les Mortains, habitat journalier	A conserver. Respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti et des espaces environnant : aspect, matériaux, clôtures, espace public.
P45	La Blanchisse, Château, Parc, entrée	Maintien ou remplacement des plantations d'alignement existantes. Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux. Interdiction de constructions nouvelles. Interdiction de plantation de résineux autres qu'ornement
P46	La Gauliche, village	Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux, alignement, jardins. Voir prescriptions relatives aux constructions, bourgs et villages (ci avant)
P47	Les Mortains, four	A conserver. Respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti et des espaces environnant : aspect, matériaux, clôtures, espace public.
P48	Pradat, lavoir, calvaire	A conserver. Respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti et des espaces environnant : aspect, matériaux, clôtures, espace public.
P49	Le Grand Champ, patrimoine archéologique	Interdiction de toute construction ou aménagement autre que ceux nécessaires à la protection ou à la valorisation de ce patrimoine
P410	Chantemerle, calvaire	A conserver. Respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti et des espaces environnant : aspect, matériaux, clôtures, espace public.
P411	Buge Long, calvaire	A conserver. Respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti et des espaces environnant : aspect, matériaux, clôtures, espace public.
P412	La Fardethie, lavoir	A conserver. Respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti et des espaces environnant : aspect, matériaux, clôtures, espace public.

5. Commune de Saint-Pierre-la-Bourlhonne

N°	Désignation, caractéristiques	Prescriptions éventuelles
P50	La Rigaudie, pont	Ouvrage à conserver ou remplacer

6. Commune de Vertolaye

N°	Désignation, caractéristiques	Prescriptions éventuelles
P60	Le Bouchet, château, parc et hêtraie	Interdiction de plantation de résineux autres qu'ornement Maintien ou remplacement des plantations d'alignement existantes Respect des caractéristiques originelles du bâti et des clôtures : volumes, proportion, aspect, matériaux
P61	Motte castrale, patrimoine archéologique	Interdiction de toute construction ou aménagement autre que ceux nécessaires à la protection ou à la valorisation de ce patrimoine

7. Intercommunaux

N°	Désignation, caractéristiques	Prescriptions éventuelles
P70	Pont couvert sur la Dore entre Saint-Gervais et Olliergues	Préservation des points de vue de référence : secteurs naturels en bordure de Dore et jardins à conserver non urbanisés.
P72	Jas et Jasseries des Hautes Chaumes et Col du Béal, sur les Communes du Brugeron et Saint Pierre la Bourlhonne, (partiellement en ZPPAUP à Saint-Pierre)	Occupation saisonnière possible selon le niveau d'équipement Respect des caractéristiques originelles du bâti : volumes, proportion, aspect, matériaux Clôtures murées interdites Aires de stationnement ouvertes au public paysagées et non plantées, en cohérence avec les espaces ouverts environnants.
P74	Trame verte et bleue	Perméabilité des clôtures pour la petite faune : les clôtures murées et grillagées à maille fine sont interdites. Point de conflit avec la faune : axes de déplacement à favoriser ; signalisation et aménagements proportionnés aux enjeux le cas échéant. Préservation ou compensation des zones humides en cas d'impact. Maintien des haies existantes ; en cas de nécessité d'accès ou d'aménagement ponctuel, la suppression de haies n'est admise que dans la limite 5 m linéaire. Maintien ou remplacement des boisements existants, dont certains sont également classés EBC (espaces boisés classés).
	Rivière et rives et de la Dore : richesse aquatique, naturelle, paysagère et risque d'inondation	Interdiction de plantation de résineux à moins de 10 m. des rives et dans les méandres. Plantations : - couvert herbacé : typha, carex, massette, jonc, ... - couvert arbustif : saule, aubépine, coudrier, ... - couvert arborescent : érable, frêne, aulne, chêne pédonculé, ... Interdiction de clôtures murées
	Affluents de la Dore	Interdiction de plantation de résineux à moins de 6 mètres des rives. En cas de plantations : - couvert herbacé : typha, carex, massette, jonc, ... - couvert arbustif : saule, aubépine, coudrier, ... - couvert arborescent : érable, frêne, aulne, chêne pédonculé, ... Interdiction de clôtures murées

TITRE 10 - DÉFINITIONS

Affouillement - exhaussement des sols :

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

Alignement

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

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

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie routière).

Annexe à l'habitation et piscine

Les annexes sont des bâtiments isolés dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale, piscine.

Pour les piscines, les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux abords du bassin.

Remarque : la réalisation d'abris de jardin, bûchers ou garages accolés au bâtiment principal constitue une extension et non une annexe.

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

L'emprise au sol est définie comme étant la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus », incluant les constructions non closes (hangars, préaux, auvents, balcons, loggias, terrasses...) et les surfaces aménagées en vue du stationnement (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre).

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de l'emprise au sol par la surface du terrain d'assiette. Elle est exprimée en pourcentage (%).

Clôture

Les clôtures sont obligatoirement soumises à déclaration préalable dans les périmètres de monuments historiques et peuvent être soumises à déclaration préalable par délibération du conseil communautaire, sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Se clore est un droit, mais la communauté de communes impose des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Coupe et abattage d'arbres

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

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichage

Conformément à l'article L 311-1 du code forestier, est un défrichage toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichage toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

« Dent creuse »

Petite parcelle restée non bâtie dans un environnement immédiat bâti, cernée de parcelles bâties sur au moins les $\frac{3}{4}$ de son contour, ou entre 2 constructions en bordure de voie.

Emplacement Réservé

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 (ouvrages et voies publiques) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme étant la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus », incluant les constructions non closes (hangars, préaux, auvents, balcons, loggias, ...).

Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.
 - o Dans le Puy-de-Dôme, c'est l'arrêté préfectoral n° 11/00237 qui porte dispense de déclaration préalable pour certaines catégories de coupes d'arbres dans les espaces boisés classés.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat.

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Exploitations agricoles

L'exploitation agricole est une unité économique dirigé par un agriculteur mono ou pluri actif, considéré comme chef d'exploitation en protection sociale.

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole incluent toute construction et installation ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

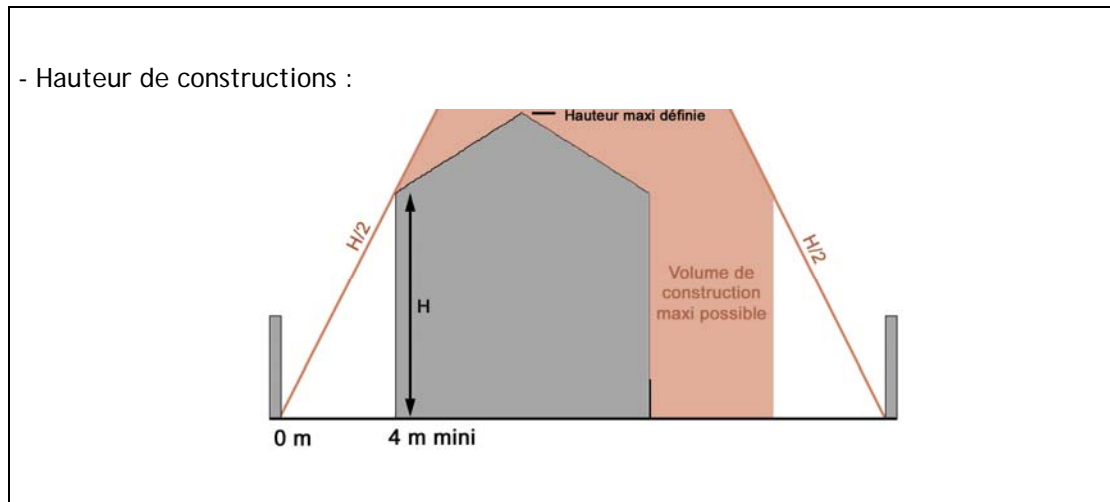
- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges...)
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...)
- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation) et annexes suivant définition ci-dessus ;
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exception des activités de spectacle.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel :

- soit jusqu'au sommet de toiture (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus,
- soit à l'égout de toiture.



La hauteur maximale est déterminée à l'article 10 de chaque zone mais aussi en fonction de la distance par rapport à la limite séparative ou en fonction de l'environnement bâti existant.

Opération d'ensemble

Opération faisant l'objet d'un permis d'Aménager, Zone d'Aménagement Concerté.

Surface de plancher

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des bâtiments. Un décret précise les surfaces qui en sont déduites.

La notion de surface de plancher se substitue à celle de SHON ou de SHOB (surface hors œuvre nette ou brute)