



COMMUNE DU VERNET (03)



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Pièce n°4 : Règlement

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : Au Vernet le : Le Maire	Approuvé par délibération du conseil communautaire en date du : A Vichy le : Le Maire	Modifications / mises en compatibilité :
---	---	--



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vulabellé
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

SOMMAIRE

LA DÉLIMITATION DE ZONES SUR LE TERRITOIRE	5
1. LES ZONES URBAINES (OU « ZONES U »)	5
2. LES ZONES A URBANISER (OU « ZONES AU »)	5
3. LES ZONES AGRICOLES (OU ZONES « A »).....	5
4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (OU « ZONES N »).....	6
 TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.	7
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	7
2.1 Dispositions de la partie législative du code de l'urbanisme portant sur le sursis à statuer et restant applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.	7
2.2 Dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme relatives aux limitations s'appliquant aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.	8
2.3 Les servitudes d'utilité publique	9
2.4 Desserte des constructions et aménagements	9
2.5 Servitudes de restriction	10
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
4. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT.....	11
4.1 Adaptations mineures.....	11
4.2 Dérogations au règlement du Plan Local d'Urbanisme	11
4.3 Occupations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable	12
 TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
1.1 Affectation des sols et destination des constructions.....	13
1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	14
1.3 Équipements et réseaux	17
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
2.1 Affectation des sols et destination des constructions.....	19
2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	20
2.3 Équipements et réseaux	24

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	26
3.1 Affectation des sols et destination des constructions.....	26
3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
3.3 Équipements et réseaux	29
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	32
4.1 Affectation des sols et destination des constructions.....	32
4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	33
4.3 Équipements et réseaux	33
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE	34
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	35
6.1 Affectation des sols et destination des constructions.....	35
6.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
6.3 Équipements et réseaux	41
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	43
7.1 Affectation des sols et destination des constructions.....	43
7.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
7.3 Équipements et réseaux	47
LEXIQUE	49
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	57

LA DÉLIMITATION DE ZONES SUR LE TERRITOIRE

Sur l'intégralité du territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le règlement peut délimiter et réglementer : des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière.

1. Les zones urbaines (ou « zones U »)

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser (ou « zones AU »)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

3. Les zones agricoles (ou zones « A »)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles et forestières (ou « zones N »)

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

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

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Champ d'application territorial du P.L.U.

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune du Vernet (03).

2. Portée du règlement à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols

2.1 Dispositions de la partie législative du code de l'urbanisme portant sur le sursis à statuer et restant applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

Article L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13 [**opération d'intérêt national**], L. 153-11 [**élaboration ou révision d'un P.L.U.**], L. 311-2 [**zone d'aménagement concerté**] et L. 313-2 [**élaboration ou révision d'un plan de sauvegarde**] du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement [**création d'un parc national**].

Il peut également être sursis à statuer [selon les modalités précisées aux alinéas 7 à 9 de l'article L.424-1] :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique** d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse **l'exécution de travaux publics ou une opération d'aménagement**, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou le projet d'aménagement a été pris en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

Article L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 153-11 (2^{ème} alinéa): A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L. 311-2 : A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.

Article L. 313-2 (2^{ème} alinéa): A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1.

Article L. 331-6 : A compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article L. 331-7, les travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause sont soumis à autorisation de l'autorité administrative, ou, s'ils sont soumis à une autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de cette autorité.

Il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation dont ils font l'objet dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

2.2 Dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme relatives aux limitations s'appliquant aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

Article R. 111-2 [**salubrité ou sécurité publique**]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 [**sites ou vestiges archéologiques**]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-26 [environnement]: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-27 [intégration paysagère]: 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 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Lorsqu'un projet est concerné par une servitude, le service instructeur doit obligatoirement consulter le gestionnaire de la servitude en question.

2.4 Desserte des constructions et aménagements

Outre les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, les raccordements des constructions aux réseaux doivent également satisfaire :

- aux dispositions de l'article L. 111-11 qui précise notamment les éléments suivants : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;
- aux règlements du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et du service public de l'eau ;
- au règlement sanitaire départemental (R.S.D.) ;
- aux règles de salubrité et sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.

2.5 Servitudes de restriction

Article L. 151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

3. Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire de la commune du Vernet (03) en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières déclinées comme suit dans le tableau de synthèse ci-dessous. Des indices, auxquels s'attachent des prescriptions particulières peuvent être juxtaposés en suffixe.

ZONE	Définition	Sous-secteur
UA	Zone urbaine ancienne correspondant au cœur historique du bourg	
UB	Zone urbaine pavillonnaire d'extension plus récente	UBc: zone urbaine pavillonnaire constituant un corridor écologique secondaire
UE	Zone urbaine à vocation économique (Z.A. des Combes et des Fonds Vilains)	
1AU	Zone à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat (correspondant à l'OAP des Petits Prés)	
2AUE	Zone à urbaniser à long terme à vocation économique (pour extension éventuelle de la Z.A. des Combes)	
A	Zone agricole	AI1 : zone agricole correspondant au pôle d'activité de Beaudechet
		AI2 : zone agricole de loisirs (correspondant aux STECAL des centres équestres)
		Ac : zone agricole strictement inconstructible (correspondant à des corridors écologiques)
N	Zone naturelle et forestière	NI: Zone naturelle de loisirs (correspondant au terrain de football)

Le caractère de chaque zone est précisé en chapeau introductif des dispositions réglementaires qui s'y appliquent (Titre II. et suivants du présent règlement).

4. Champ d'application du règlement

4.1 Adaptations mineures

Article L.152-3 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

4.2 Dérogations au règlement du Plan Local d'Urbanisme

• Dans l'ensemble des zones du présent Plan Local d'Urbanisme (L. 111-15), en cas de **destruction**, la reconstruction à l'identique des constructions édifiées régulièrement est admise dans un délai de dix ans.

Toutefois, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé ou une servitude d'utilité publique. La reconstruction pourra également être refusée si celle-ci est susceptible de générer des problèmes au regard de la sécurité routière.

• Par ailleurs, les articles L. 152-4 et L. 152-5 du code de l'urbanisme apportent des précisions complémentaires sur les possibles dérogations aux règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article L.152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L. 152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

4.3 Occupations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire et conformément à l'article R*421-12 du code de l'urbanisme, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation ou déclaration selon le cadre défini, parmi lesquelles l'édification des clôtures.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au tissu bâti dense du bourg ancien. Elle a comme vocation principale l'habitat, bien que les occupations mixtes habitat / activités soient permises. Elle constitue la principale zone d'habitat actuelle et un secteur prioritaire d'habitat futur qui sera densifié.

1.1 Affectation des sols et destination des constructions

1.1.1 Interdictions et autorisations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	✓		
	<i>Exploitation forestière</i>	✓		
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>			✓
	<i>Hébergement</i>			✓
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			✓
	<i>Restauration</i>			✓
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			✓
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			✓
	<i>Cinéma</i>			✓
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			✓
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			✓
	<i>Equipements sportifs</i>			✓
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			✓
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	✓		
	<i>Entrepôt</i>	✓		
	<i>Bureau</i>			✓
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			✓

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'installation de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

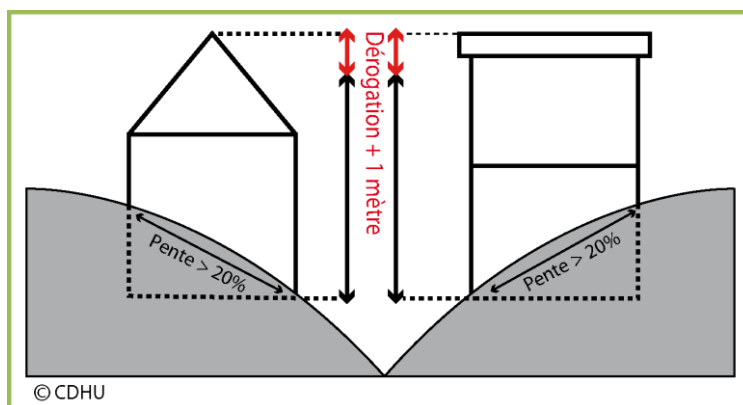
Implantation : lorsqu'une continuité d'alignement sur la voie existe, les constructions principales doivent s'implanter en respectant cet alignement de fait*.

L'obligation d'un alignement* signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement des constructions voisines.

A défaut de l'existence d'un alignement* entre les constructions voisines, les constructions principales doivent s'implanter avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

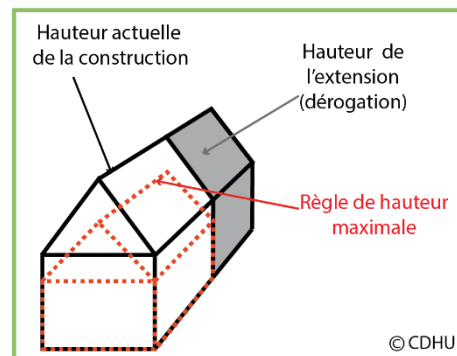
Hauteur : la hauteur* des constructions principales doit être au maximum de 11 mètres au faîtage. La hauteur des annexes doit être au maximum de 6 mètres.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée d'un mètre.

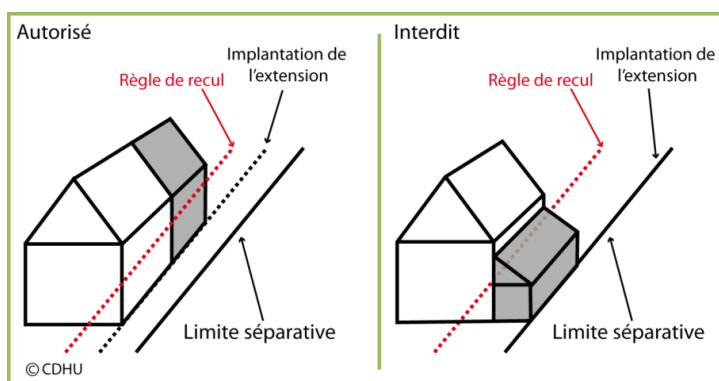


- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la **hauteur** est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



De même, les extensions de constructions existantes dont l'**implantation** actuelle ne respecte pas les règles définies pourront être autorisées sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale.



1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. Une attention particulière devra être apportée à la hauteur des façades afin de favoriser une cohérence visuelle et un alignement des égouts. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

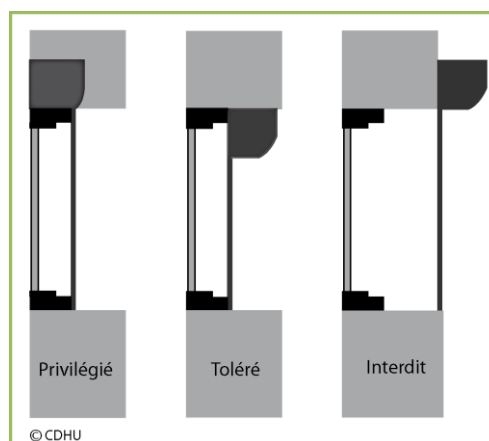
Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes afin de favoriser l'insertion paysagère du projet et de préserver une cohérence visuelle d'ensemble.

Les annexes implantées en front de l'espace public doivent être réalisées dans les mêmes conditions que la construction principale.

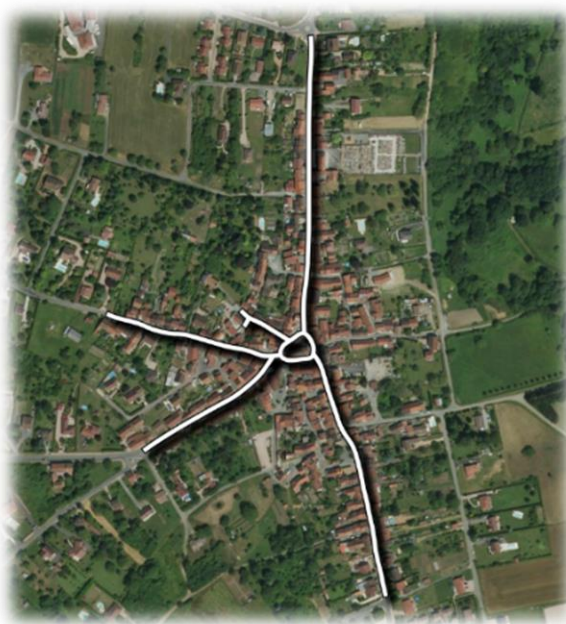
Toitures et couvertures : les toitures doivent respecter une inclinaison de pente comprise entre 15° et 45° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin). Les couvertures doivent être de teinte rouge ou brun en évitant les couleurs vives. En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Ouvertures : les volets roulants ne devront pas être en saillie et de préférence, si possible techniquement, encastrés dans la maçonnerie.



Ouvrages techniques : sauf impossibilité technique avérée, les ouvrages techniques ne peuvent être installés sur les façades donnant sur les rues de Busset, de Cusset, de Vichy et Paul Devaux, l'impasse de la Chapelle et la place Marcel Guillaumin (voir carte ci-dessous).

Au-delà, les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.



Clôtures : En bordure de voie publique, pour les clôtures constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1,5 mètre. Au total, la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre.

1.2.3 Stationnement

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

Par ailleurs, il est exigé, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation collective :

- une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement ;
- un espace de stationnement sécurisé pour les vélos présentant les caractéristiques minimales suivantes : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques et privées

Accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière. Aucune opération ne peut créer un accès empiétant sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie : les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ;
- aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

1.3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaître le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;
- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond au tissu bâti lâche des extensions récentes du bourg centre. Elle a comme vocation principale l'habitat et les occupations mixtes ne sont ainsi autorisées que dans un cadre précis (extension d'activités existantes, hébergement hôtelier et touristique uniquement en gîte, bureaux dans une certaine limite). Au-delà du bourg centre, elle constitue également un secteur d'habitat prioritaire qui sera densifié au-travers de l'exploitation des dents creuses. Elle comporte un sous-secteur UBc (corridor) où les murs de clôture pleins sont interdits.

2.1 Affectation des sols et destination des constructions

2.1.1 Interdictions et autorisations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants, sauf sur l'aménagement public prévu à cet effet (emplacement réservé n° 2) :

- L'installation de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

2.1.2 Conditions d'autorisations

Sont autorisées sous conditions les constructions ayant la destination (ou sous-destination) suivante :

- « Artisanat et commerce de détail », à condition de se limiter à l'extension des activités existantes ;
- « Bureau », à condition de ne pas excéder 100 m² d'emprise au sol.

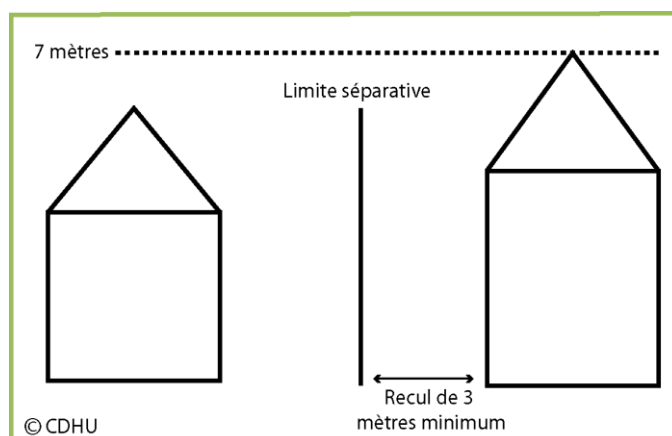
2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Limites séparatives : les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur des constructions est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus. Ainsi, les constructions dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

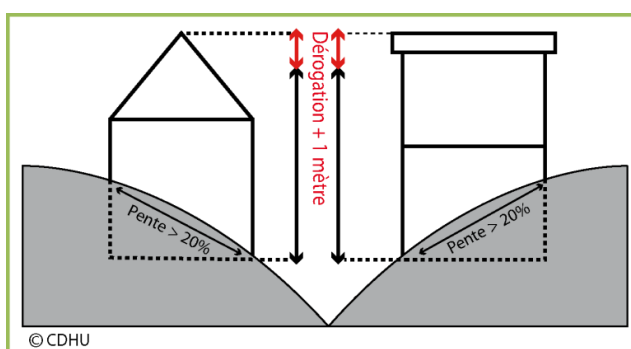


Dérogation: ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions peut se faire en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Les annexes doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant une distance de 1 mètre minimum mesuré à partir du nu de la façade.

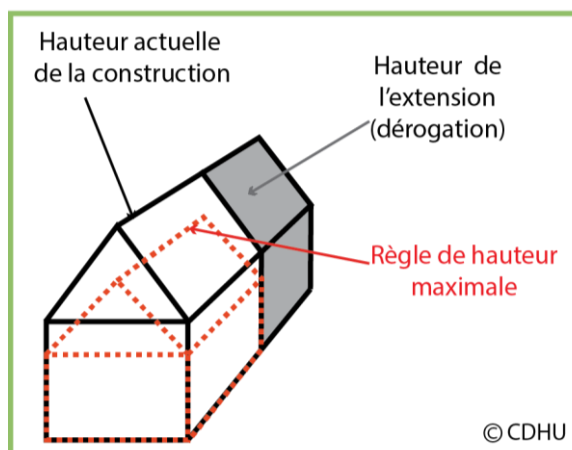
Hauteur : la hauteur* des constructions principales doit être au maximum de 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes doit être au maximum de 6 mètres.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit $11,3^\circ$) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée d'un mètre en suivant la même définition que précédemment.

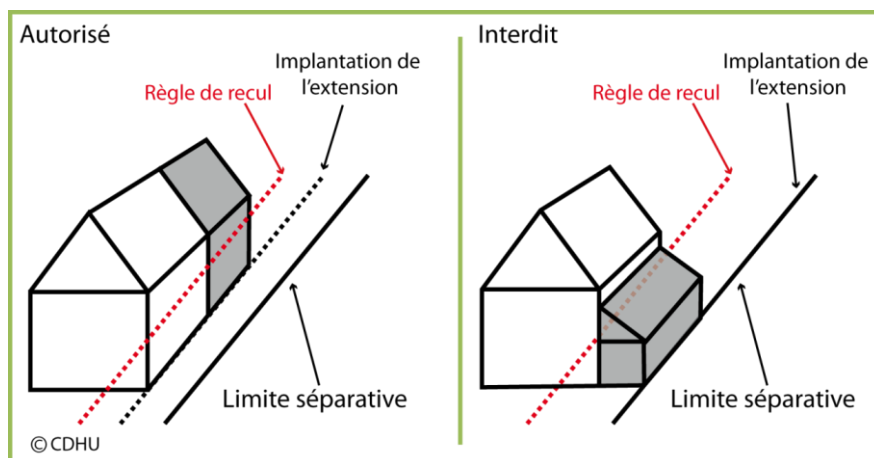


- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la **hauteur** est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



De même, les extensions de constructions existantes dont **l'implantation** actuelle ne respecte pas les règles définies pourront être autorisées sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale.



Emprise au sol : pour les bureaux, l'emprise au sol ne devra pas excéder 100 m².

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

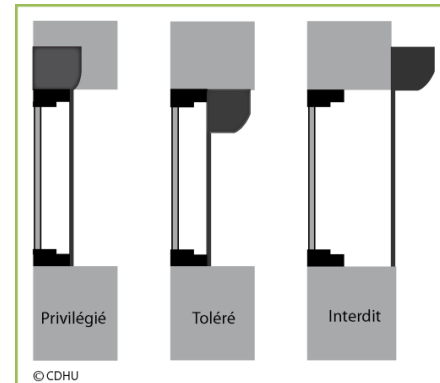
Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes afin de favoriser l'insertion paysagère du projet et de préserver une cohérence visuelle d'ensemble. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit. Les enduits à teinte vive sont interdits.

Toitures et couvertures : les toitures doivent respecter une inclinaison de pente minimum de 30° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin). En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Ouvertures : les volets roulants ne devront pas être en saillie et de préférence, si possible techniquement, encastrés dans la maçonnerie.



Ouvrages techniques : les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures : La hauteur maximale des clôtures donnant sur la voie publique doit être de 1,50 mètre. Pour les murs pleins, ce maximum peut être dépassé sur un linéaire restreint à proximité des accès sans excéder 1,80 mètre. Pour les clôtures constituées d'une haie vive la hauteur maximale est portée à 1,80 mètre. Les clôtures peuvent être soit constituées :

- d'un mur plein, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Dans le sous-secteur UBc, les murs de clôture pleins sont interdits.

Les haies vives seront constituées d'essences locales et de préférence composées au minimum de deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Biodiversité et espaces partagés : dans les lotissements et projets d'habitat collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, l'espace libre* représentera une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés. Cet espace pourra notamment comprendre les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes, noues.

2.2.4 Stationnement

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

Par ailleurs, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation collective :

- une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement ;
- un espace de stationnement sécurisé pour les vélos présentant les caractéristiques minimales suivantes : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

2.3 Équipements et réseaux

2.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut créer un accès empiétant sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie : les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ;
- aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Les

dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

2.3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaître le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;
- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux zones d'activités des Combes et des Fonds Vilains. Elle a comme vocation principale les activités (services, artisanat, commerce de détail ou de gros, industrie...). Une mixité est permise pour l'habitat sous réserve de lien avec l'activité.

L'objectif est de permettre l'accueil de nouvelles activités dans la Z.A. des Combes (qui est bien desservie par la route et les transports en commun) et le maintien ou le renouvellement de celles qui sont implantées dans la Z.A. des Fonds Vilains (qui est plus proche du bourg).

3.1 Affectation des sols et destination des constructions

3.1.1 Interdictions et autorisations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement		✓	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration	✓		
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

3.1.2 Conditions d'autorisation

Sont autorisées sous conditions les constructions ayant la destination « habitation » dans la seule zone d'activité des Fonds Vilains, à condition d'être liées à l'activité.

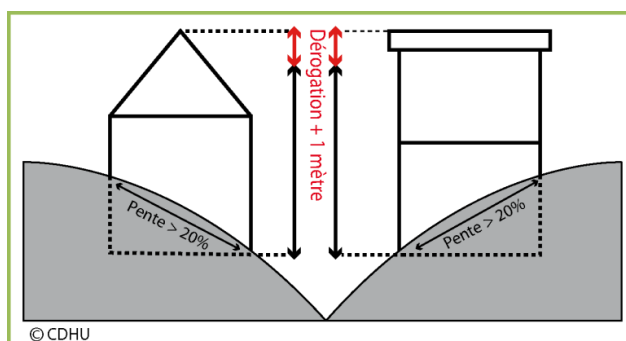
3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, mesurés à partir du nu de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale. Pour les terrains limitrophes d'une zone d'habitation, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres.

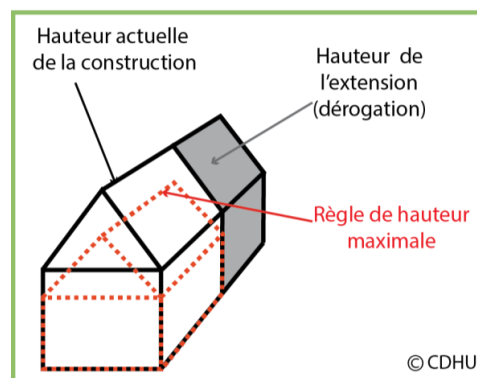
Limites séparatives : les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale, pour lesquels aucun recul n'est réglementé.

Hauteur : la hauteur* des constructions principales doit être au maximum de 11 mètres au faîtage. Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée d'un mètre.

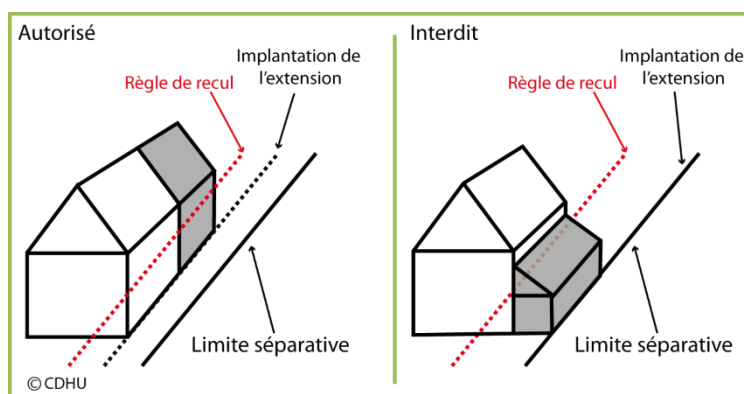


- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la **hauteur** est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



De même, les extensions de constructions existantes dont **l'implantation** actuelle ne respecte pas les règles définies pourront être autorisées sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale.



3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes afin de favoriser l'insertion paysagère du projet et de préserver une cohérence visuelle d'ensemble. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit. Les enduits à teinte vive sont interdits.

- Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures : La hauteur maximale des clôtures doit être de 2 mètres, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Les clôtures peuvent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Les haies vives seront constituées d'essences locales et de préférence composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres* : les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

3.2.4 Stationnement

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

3.3 Équipements et réseaux

3.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter une gêne moindre à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut créer un accès empiétant sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie : les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ;
- aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

3.3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaître le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;

- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;
- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur de transition entre le tissu bâti dense du centre bourg et le tissu bâti plus lâche des extensions récentes. Cette zone d'urbanisation future a vocation à être réalisée selon les principes du développement durable et en respectant la qualité paysagère et la qualité de vie.

4.1 Affectation des sols et destination des constructions

4.1.1 Interdictions et autorisations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	✓		
	<i>Exploitation forestière</i>	✓		
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>			✓
	<i>Hébergement</i>	✓		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	✓		
	<i>Restauration</i>	✓		
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			✓
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			✓
	<i>Cinéma</i>	✓		
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			✓
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			✓
	<i>Equipements sportifs</i>			✓
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			✓
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	✓		
	<i>Entrepôt</i>	✓		
	<i>Bureau</i>	✓		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓		

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'installation de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;

- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Dans la zone des Petits Près, la **1^{ère} opération** dans chacun des 4 secteurs doit porter sur un **nombre minimum de logements** selon la répartition suivante :

Secteur	Nombre de logements
Secteur 1	6 logements
Secteur 2	4 logements
Secteur 3	4 logements
Secteur 4	6 logements

Les opérations ultérieures ne doivent pas se traduire par **l'impossibilité d'aménager les délaissés**.

Hauteur : dans les secteurs 2, 3 et 4 les constructions devront au **maximum être en R+1**. Dans le secteur 1 la limite est portée à du R+2.

4.2.2 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est ainsi exigé :

- une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement sur l'unité foncière ;
- ½ place par logement sur un parking collectif dans chaque secteur ;
- un espace de stationnement sécurisé pour les vélos présentant les caractéristiques minimales suivantes : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Dans le secteur 1, la réalisation d'un parking collectif n'est pas obligatoire en raison de la proximité immédiate du parking Saint-Georges.

4.3 Équipements et réseaux

4.3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès : les accès direct sur la route de Busset (RD 175) depuis la zone des Petits Près sont interdits, à l'exception de la rue des Boulouères.

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone 2AUE

Caractère de la zone

La zone 2AUE correspond à une urbanisation future en extension de la zone d'activité des Combes (qui est bien desservie par la route et les transports en commun). Elle aura comme vocation unique les activités (services, artisanat, commerce de détail ou de gros, industrie...). Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions de la zone 2AUE seront définies lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A est à vocation agricole : l'activité agricole comprend également les activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'exploitation (transformation, vente, hébergement...). Cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat.

La zone A contient un sous-secteur « Ac » agricole à préserver (non constructible) en raison d'enjeux environnementaux (corridor écologique). Elle contient également deux sous-secteurs « Al » supplémentaires correspondant au pôle d'activité de Beaudechet (« Al1 ») et aux STECAL des centres équestres présents de Verduizant et de la Forge (« Al2 »).

6.1 Affectation des sols et destination des constructions

6.1.1 Interdictions et autorisation

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✓
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement		✓	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'installation de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

Le sous-secteur « Ac » est quant à lui strictement inconstructible, exception faite des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

6.1.2 Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- Habitation, à condition d'être strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, et d'être implantée aux abords immédiats (100 mètres maximum) des bâtiments des sites d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Le dépôt du permis de construire pour une maison d'habitation doit s'effectuer simultanément ou après la construction du bâtiment d'exploitation agricole ;
- *Hébergement hôtelier et touristique*, à condition d'être dans l'un des deux STECAL AI2 ;

Sont également autorisées les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50% de la surface existante de l'habitation et dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- la construction et l'extension d'annexes à l'habitation (abris de jardin, piscines, garages, ateliers et appentis) dans la limite de 3 annexes maximum par habitation, de 40 m² maximum d'emprise au sol par annexe et à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres maximum autour de la maison d'habitation et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les changements de destination des bâtiments existants, à condition de présenter un intérêt architectural, d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.

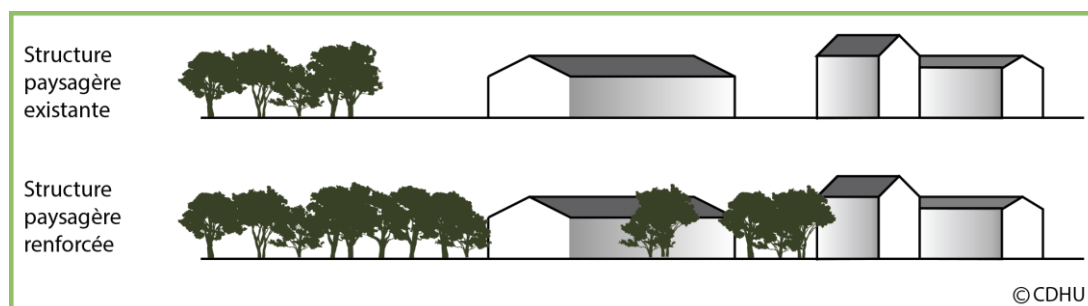
6.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : Dans la mesure du possible, il est recommandé de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'éviter leur dissémination sur le terrain.

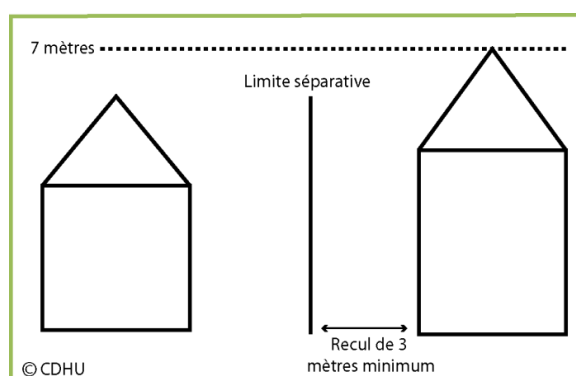
Dans tous les cas, l'implantation des constructions devra se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre le bâtiment et son site d'insertion :

- on évitera la construction en ligne de crête pour limiter l'impact visuel pour privilégier une implantation dans un repli de terrain, une pente protégée ou en fond de vallon. On préférera également une implantation suivant les courbes de niveau afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente. Une implantation en terrasse devra être envisagée si le fractionnement en demi-niveaux permet de répondre aux impératifs de fonctionnement interne du bâtiment ;
- sur le site bâti d'une exploitation agricole, on privilégiera une construction en mitoyenneté ou dans une forte proximité bâtie afin d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale. On préférera également la continuité avec les constructions existantes en prêtant une attention particulière aux proportions et à la composition architecturale afin d'éviter les ruptures d'échelle. Dans tous les cas, on cherchera à éviter les effets de masse en privilégiant la division d'un bâtiment de grande taille en plusieurs volumes ;
- on cherchera à adosser les constructions neuves (surtout quand elles sont isolées) sur les structures paysagères existantes (haies, arbres ou arbustes). Ces dernières devront être préservées et si nécessaire complétées pour favoriser l'intégration du bâti, atténuer et structurer les volumes imposants. En l'absence de structures paysagères, celles-ci devront être créées simultanément à la construction du nouveau bâtiment.



Limites séparatives : les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

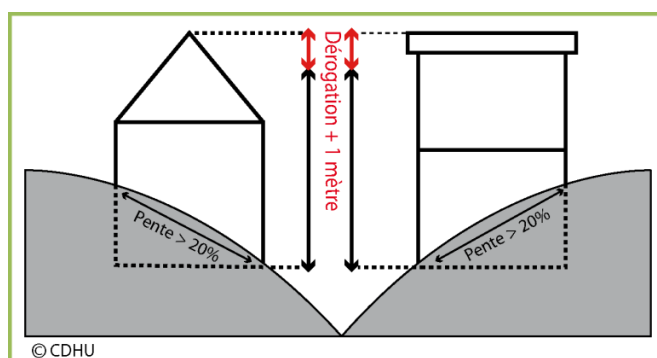
De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur des constructions est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus. Ainsi, les constructions dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



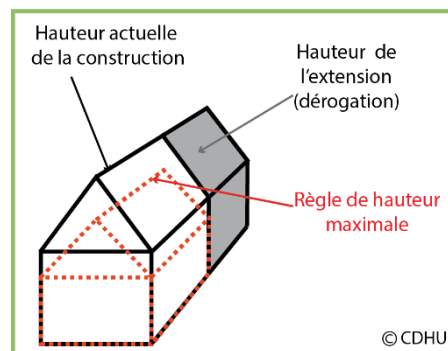
Hauteur : en zone A, la hauteur* des constructions à usage agricole doit être au maximum de 13 mètres (à l'exception des silos).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique doit être au maximum de 9 mètres. La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder 6 mètres.

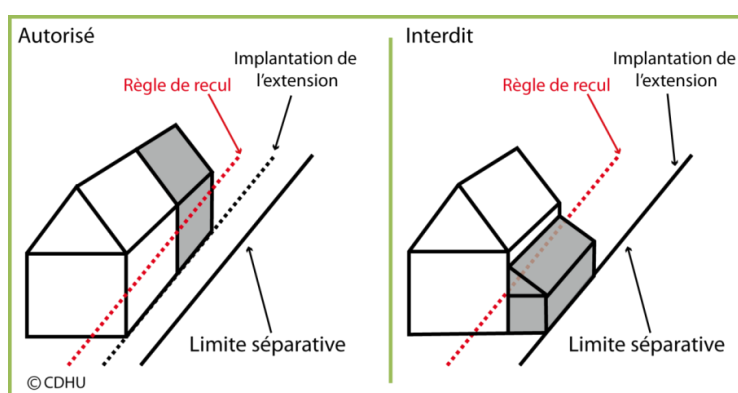
Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée d'un mètre en suivant la même définition que précédemment.



- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble à l'égard desdites règles. Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la **hauteur** est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



De même, les extensions de constructions existantes dont **l'implantation** actuelle ne respecte pas les règles définies pourront être autorisées sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale.



Dérogation : l'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation et/ou une hauteur différentes pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation et la hauteur projetées ne portent pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

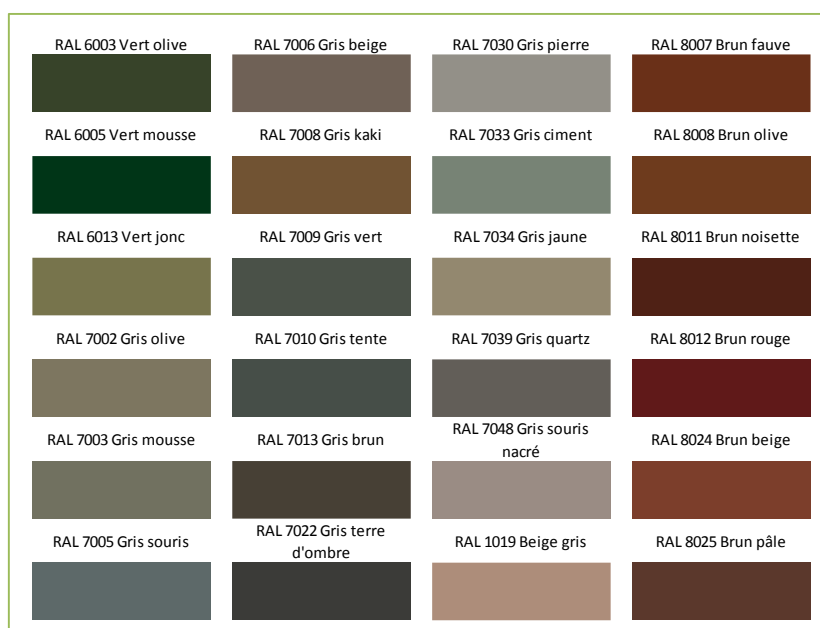
6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les teintes des façades et couvertures doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes et favoriser l'intégration paysagère. A cette fin, elles devront s'inscrire en cohérence avec le nuancier ci-dessous.

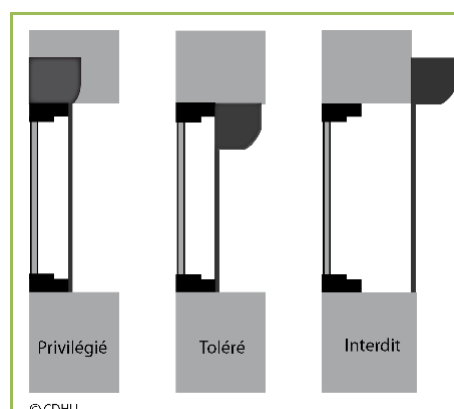


- Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle, ni aux serres.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.

Toitures et couvertures : les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes doivent respecter une inclinaison de pente minimum de 30° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin). En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Ouvertures : pour les constructions à usage d'habitation, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être en saillie et de préférence (si possible techniquement) encastrés dans la maçonnerie.



- Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures : pour les constructions à usage d'habitation, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,5 mètre, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Les clôtures peuvent être constituées soit:

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Pour les constructions situées dans un environnement bâti, les clôtures peuvent également être constituées d'un mur plein, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est de 1,5 mètre.

Les haies vives seront constituées d'essences locales et de préférence composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

6.2.4 Stationnement

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

6.3 Équipements et réseaux

6.3.1 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaître le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;
- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend un sous-secteur NI correspondant au terrain de football.

La zone N et le sous-secteur NI sont concernés par le Plan de Prévention de Risque (PPR) retrait-gonflement des argiles (RGA). Ses dispositions sont annexées au PLU et s'imposent au présent règlement.

7.1 Affectation des sols et destination des constructions

7.1.1 Interdictions et autorisations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	✓		
	<i>Exploitation forestière</i>		✓	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	✓		
	<i>Hébergement</i>	✓		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	✓		
	<i>Restauration</i>	✓		
	<i>Commerce de gros</i>	✓		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓		
	<i>Cinéma</i>	✓		
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			✓
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	✓		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✓		
	<i>Equipements sportifs</i>		✓	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	✓		
	<i>Entrepôt</i>	✓		
	<i>Bureau</i>	✓		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓		

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'installation de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les exhaussements et affouillements hors rattrapage de pente ;
- Les exhaussements et affouillements de plus d'1 mètre.

7.1.2 Conditions d'autorisation

Sont autorisées sous conditions les constructions ayant la destination (*ou sous-destination*) suivante :

- *Exploitation forestière*, à condition d'être dans la zone N ;
- *Equipements sportifs*, à condition d'être dans le sous-secteur NI.

Sont également autorisées dans la zone N les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50% de la surface existante de l'habitation et dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- la construction et l'extension d'annexes à l'habitation (abris de jardin, piscines, garages, ateliers et appentis) dans la limite de 3 annexes maximum par habitation, de 40 m² maximum d'emprise au sol par annexe et à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres maximum autour de la maison d'habitation et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les changements de destination des bâtiments existants, à condition de présenter un intérêt architectural, d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.

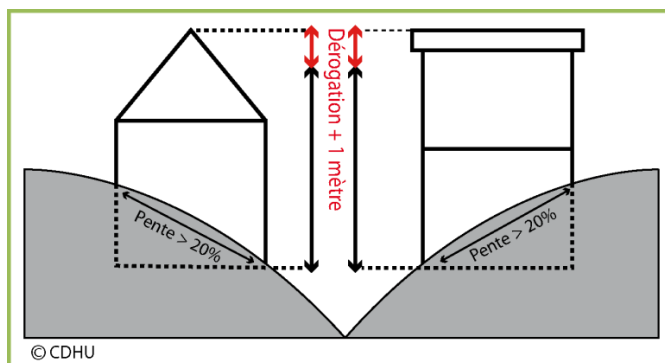
7.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

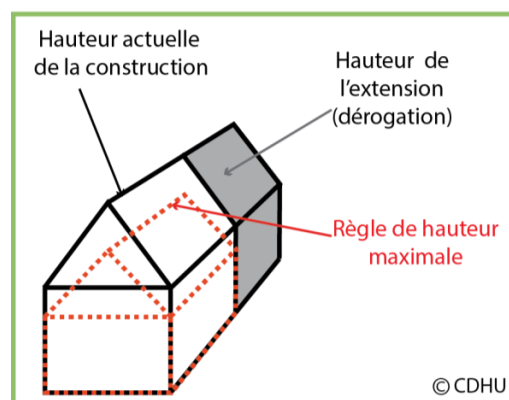
Implantation : les constructions principales doivent s'implanter au minimum à 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, mesuré à partir du nu de la façade. Dans la mesure du possible, il est recommandé de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'éviter leur dissémination sur le terrain.

Hauteur : la hauteur* des annexes à l'habitation ne devra pas excéder 6 mètres.

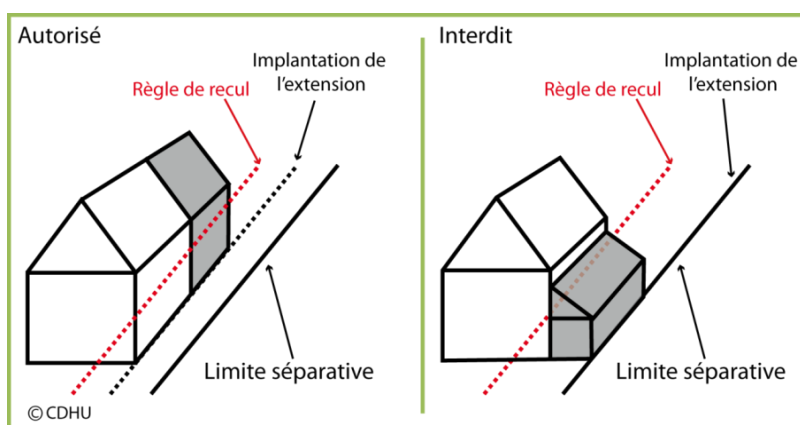
Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente des terrains est supérieure à 20% (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée d'un mètre en suivant la même définition que précédemment.



- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble à l'égard desdites règles. Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la **hauteur** est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



De même, les extensions de constructions existantes dont **l'implantation** actuelle ne respecte pas les règles définies pourront être autorisées sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et ne pas réduire la distance de recul initiale.



Dérogation : l'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation et/ou une hauteur différentes pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation et la hauteur projetées ne portent pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du CAUE.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

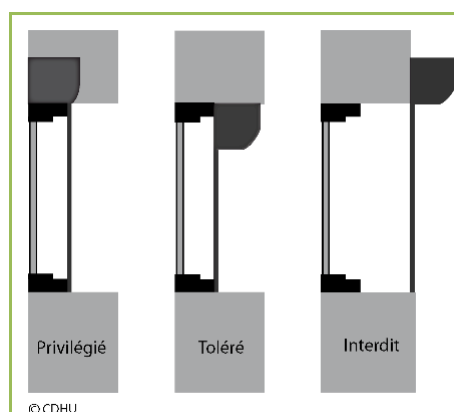
Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Façades : les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit. Les enduits de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment et de l'environnement.

Toitures et couvertures : les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes doivent respecter une inclinaison de pente minimum de 30° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin). Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Ouvertures : pour les constructions à usage d'habitation, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être en saillie et de préférence (si possible techniquement) encastrés dans la maçonnerie.



- Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures : l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,5 mètres, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Les clôtures peuvent être soit constituées :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Les haies vives seront constituées d'essences locales et de préférence composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

7.2.4 Stationnement

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

7.3 Équipements et réseaux

7.3.1 Conditions de desserte par les réseaux

Gestion des eaux : toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

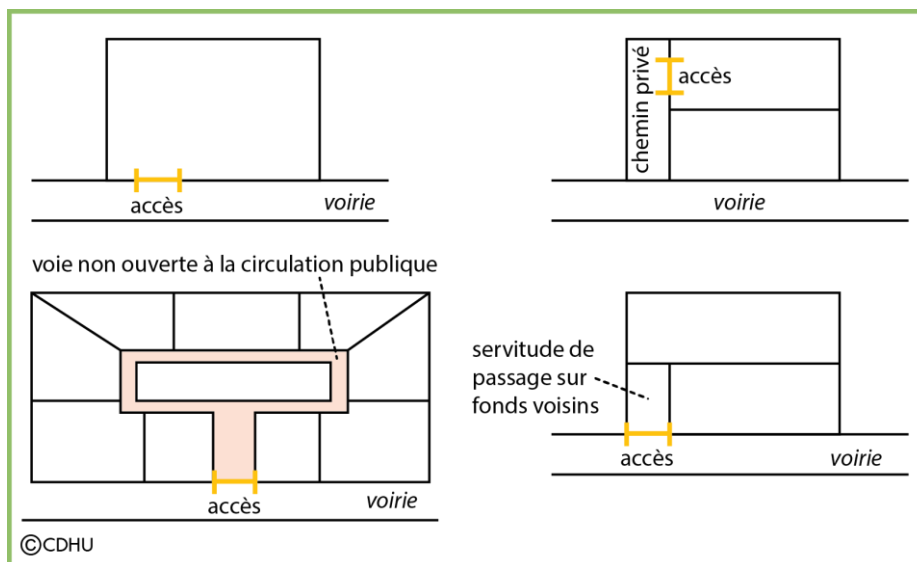
Concernant les eaux pluviales :

- en présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire afin de connaître le débit ;
- en l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- lorsque le terrain est surélevé par rapport à la voirie publique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou à minima garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est formellement interdit de permettre cet écoulement sur la voirie publique ;
- à l'inverse, afin d'empêcher le ruissellement des eaux de pluie depuis la voirie publique sur les propriétés situées en contrebas, le seuil de portail devra être au minimum plus haut de 10 cm par rapport à la voirie publique. A défaut, le pétitionnaire devra proposer une alternative permettant l'atteinte de cet objectif.

Electricité et téléphone : les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discrets possible.

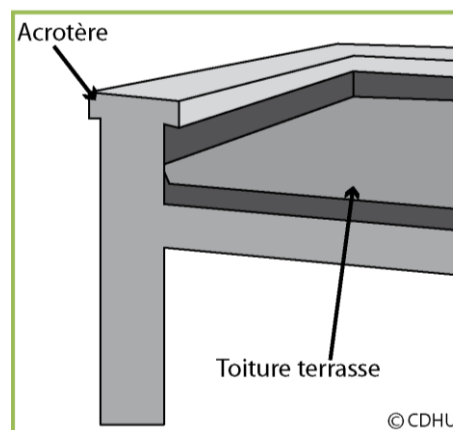
LEXIQUE

Accès : point de jonction entre un terrain et une voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé.

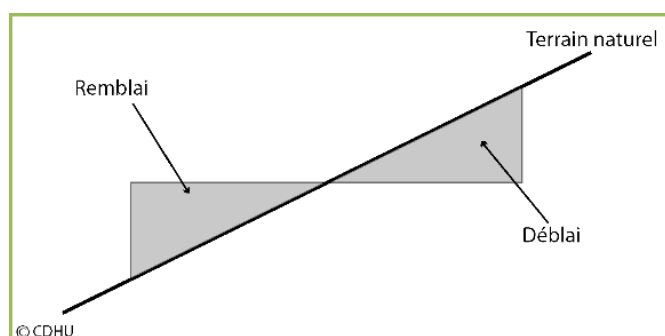


Adossement : accollement d'une construction nouvelle à un bâtiment existant.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

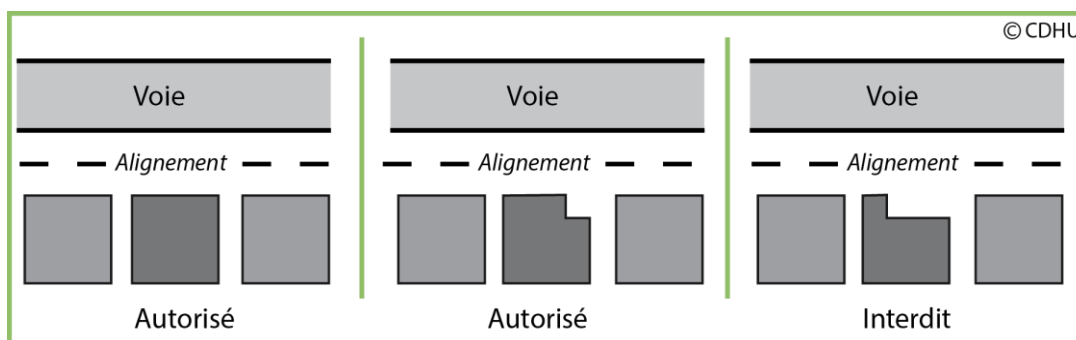


• **Affouillement** : abaissement du niveau de sol naturel par déblai (enlèvement de terres).

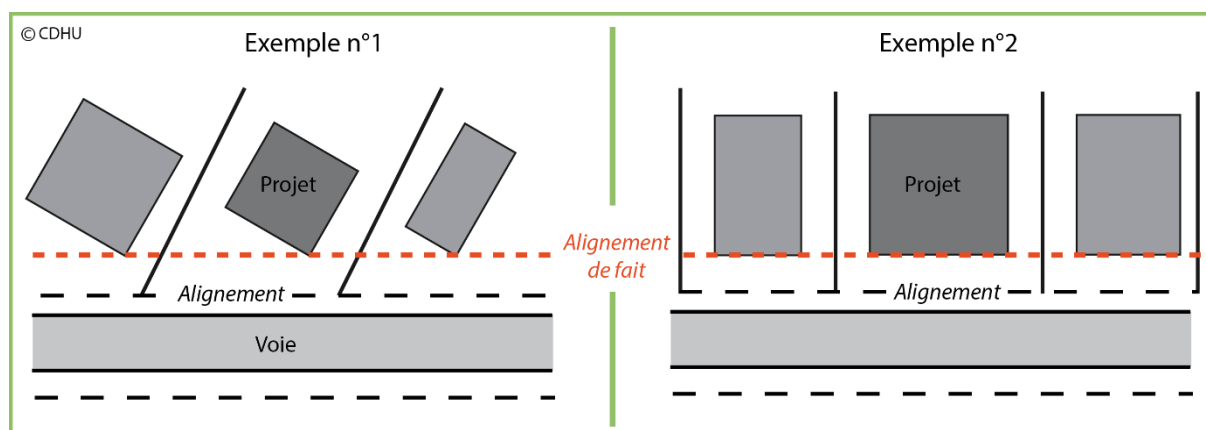


Alignement : il correspond à la limite entre le domaine public routier (la voie publique) et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

- L'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter au moins une part significative de sa façade ou de son pignon à l'alignement des constructions voisines.

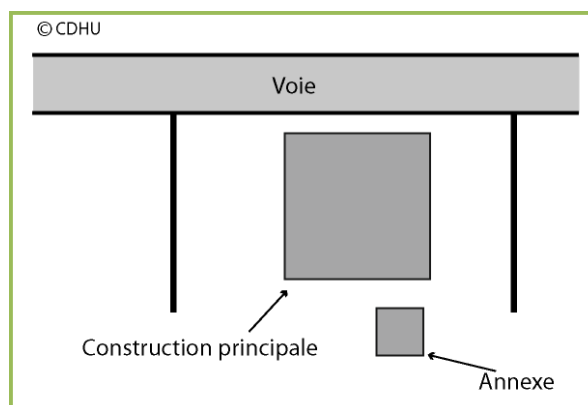


- L'expression « alignement de fait » renvoie à l'implantation cohérente et homogène des **principaux éléments bâtis** implantés le long d'une rue.



Annexe (à la construction principale) :

construction implantée sur la même unité foncière que la construction principale sans faire corps avec elle (non accolée et à plus d'un mètre) et constituant un complément fonctionnel à cette dernière (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, garage...).



Caravane : au titre de l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction. Elle diffère des résidences mobiles de loisirs par le fait que le code de la route **l'autorise à circuler sur la voie publique**.

Camping : terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée aux articles R. 111-32 à R. 111-35 du code de l'urbanisme.

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations de constructions principales identifiées dans le code de l'urbanisme.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à **séparer deux propriétés** : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture **pouvant parfois être édifée en retrait de cette limite** pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

Construction : le terme de construction englobe **tous les ouvrages ou installations** (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.

Construction principale : renvoie au bâtiment ayant la **fonction principale** dans un ensemble de constructions ou au **bâtiment le plus important** dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination : d'après le code de l'urbanisme, les règles peuvent être différenciées selon les catégories de constructions répondant aux cinq grandes destinations suivantes : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services

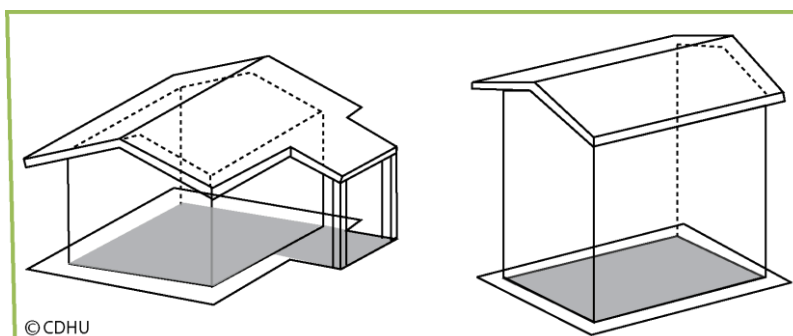
publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces destinations se déclinent en vingt sous-destinations.

Egout du toit : l'égout du toit correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Il correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Emplacement réservé : l'emplacement réservé est un outil dont la collectivité peut disposer dans le cadre de son document d'urbanisme pour « prendre une option » sur des terrains bâtis ou non bâtis qu'elle envisage d'acquérir, uniquement pour un usage **d'intérêt général futur** : voies et ouvrages publics (STEP, équipements scolaires, sanitaires, sociaux...), installations d'intérêt général (camping, aire de stationnement pour les gens du voyage...), espace vert, programme de logements sociaux.

Dans ces emplacements **toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve est interdit**. Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par le document d'urbanisme peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

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



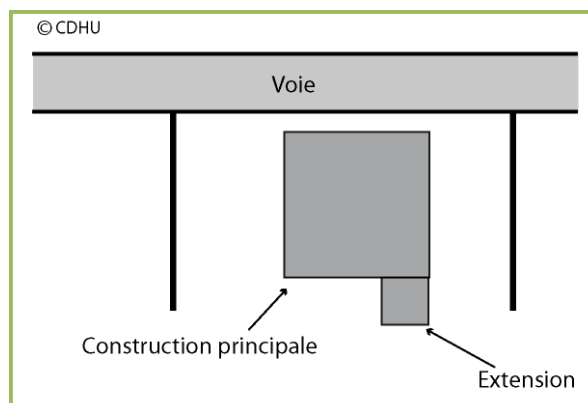
Emprise publique : espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires.

Espace Boisé Classé : les plans locaux d'urbanisme 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

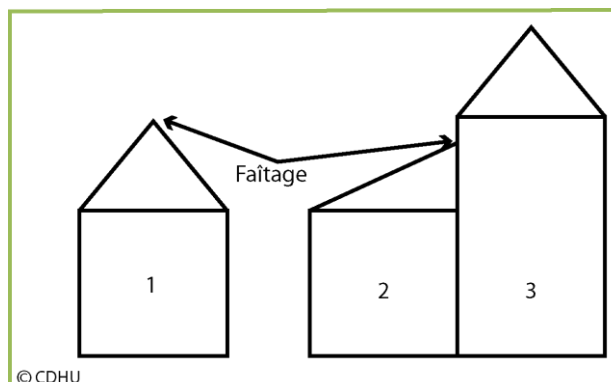
isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement **interdit tout changement d'affectation** ou **tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**

Espaces libres : espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Extension : il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement **dans la continuité** de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle se différencie de l'annexe qui n'est pas accolée à la construction principale originelle.

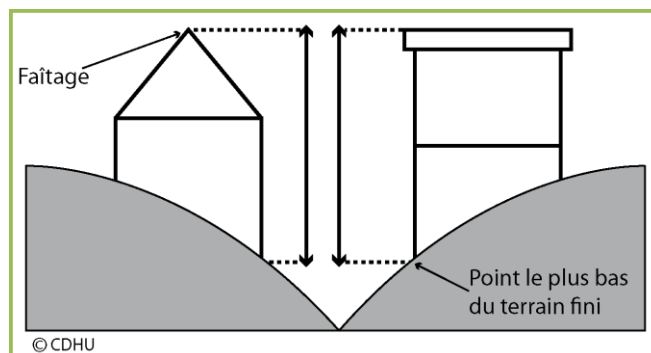


Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.



Habitation légère de loisir : au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les **constructions** démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par **l'absence du caractère permanent de sa mobilité.**

Hauteur : la hauteur des constructions correspond à la différence entre le **niveau du faîtage** (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le **point le plus bas du terrain fini** au contact de la façade du bâtiment.



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : l'article L. 511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique* ». L'article L. 511-2 du même code soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

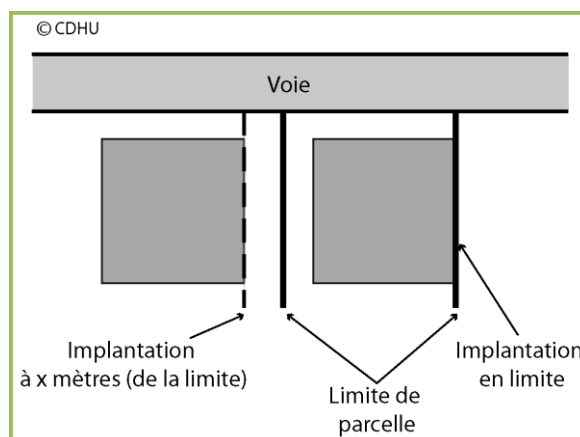
Liaison douce ou cheminement doux : voie dédiée à la circulation alternative aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

Limite séparative : les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

Implantation en limite séparative

Les expressions « implantation en limite » ou « en recul de x mètres » renvoient à une implantation :

- sur la limite entre les propriétés privées ;
- ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



Lotissement : au titre de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Mur-bahut : muret bas supportant un élément à claire-voie.

Mur gouttereau : mur extérieur sous les gouttières ou les chenaux d'un versant de toit. Il s'oppose au mur pignon.

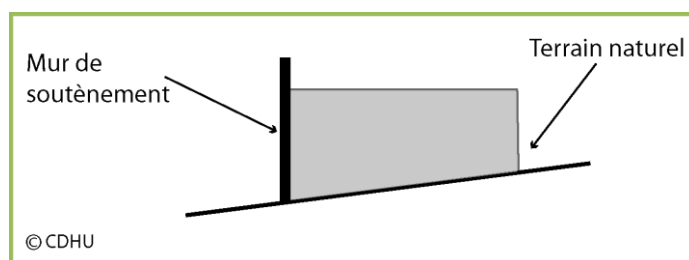
Mur-pignon : mur extérieur de la maison qui comporte le pignon (c'est-à-dire la partie supérieure du mur qui supporte le faîtage du toit et se termine en épousant la forme des combles). Il s'oppose au mur gouttereau.

(En) retrait ou recul : se dit de la distance que doit respecter l'implantation d'une construction par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

Propriété foncière : la propriété foncière porte sur la surface du sol, l'assiette, délimitée par ses confins, c'est-à-dire les propriétés voisines. Elle s'exerce sur un volume pyramidal afin de permettre au propriétaire de construire et planter : en d'autres termes, la propriété s'étend au sous-sol et à l'espace aérien.

Résidences mobiles de loisirs : au titre de l'article R.111-41 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs **les véhicules terrestres habitables** qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui **conservent des moyens de mobilité** leur permettant d'être déplacés par traction mais que le **code de la route interdit de faire circuler**.

Soutènement (murs, enrochements, talus...) : un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre.



Surface de plancher : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque **niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres**. Cette surface est calculée à partir du **nu intérieur des façades**, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Il convient donc de **déduire les surfaces occupées** par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;

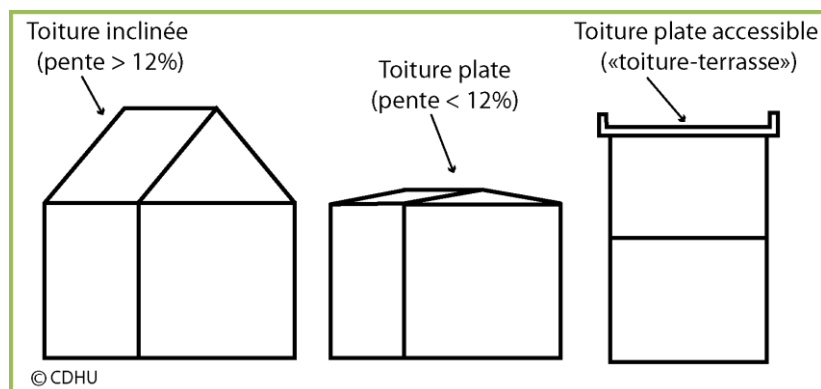
- les aires de stationnement à destination de véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Sursis à statuer : mesure conservatoire permettant à l'autorité compétente de **différer la décision** sur une autorisation d'urbanisme qui lui est soumise et **d'interdire temporairement** au pétitionnaire le droit de réaliser son projet. Cette décision doit être **motivée**.

Terrain fini : terrain dans son état postérieur aux travaux d'exhaussement ou d'affouillement entrepris en vue de la réalisation d'un projet.

Terrain naturel : terrain dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement ou d'affouillement entrepris en vue de la réalisation d'un projet.

Toiture plate : on distingue notamment les toitures plates accessibles (dites « toitures terrasse ») et les toitures plates inaccessibles. Sont considérées comme toitures plates celles dont la pente est inférieure à 12%.



Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie de desserte : une voie de desserte est une voie **arrivant aux abords immédiats d'un terrain**. Cette notion de desserte est complémentaire de celle « d'accès » : le terrain doit en effet disposer de la possibilité de se raccorder à la voie de desserte par un accès.

En effet et à titre d'exemple, les terrains riverains d'une autoroute sont desservis par cette dernière mais tout accès direct leur est interdit.

Voie privée : une voie privée est une voie appartenant à une personne privée. Il peut également s'agir du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.

Voie publique : voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire. Elle comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En application des articles R. 151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme, un arrêté (NOR : LHAL1622621A) en date du 10 novembre 2016 a défini les sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les plans locaux d'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i> La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<i>Exploitation forestière</i> La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<i>Logement</i> La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<i>Hébergement</i> La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activité de service	<p><i>Artisanat et commerce de détail</i></p> <p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p><i>Restauration</i></p> <p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p><i>Commerce de gros</i></p> <p>La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i></p> <p>La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p><i>Hébergement hôtelier et touristique</i></p> <p>La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p><i>Cinéma</i></p> <p>La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p><i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i></p> <p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i></p> <p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>

	<p><i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i></p> <p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><i>Salle d'art et spectacle</i></p> <p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p><i>Équipements sportif</i></p> <p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p><i>Autres équipements recevant du public</i></p> <p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</p>	<p><i>Industrie</i></p> <p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p><i>Entrepôt</i></p> <p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p><i>Bureau</i></p> <p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><i>Centre de congrès et d'exposition</i></p> <p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

