



PROJET – EXAMEN AU CAS PAR CAS

PLU Le Vernet

Modification simplifiée n°2

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2025-026 en date du 24/06/2025

RAPPORT DE PRESENTATION

Juin 2025

SOMMAIRE

1. Introduction	3
Situation	3
Autorité compétente	3
Objet de la procédure	3
2. Cadre réglementaire	4
Déroulement de la procédure de modification simplifiée	5
3. Evaluation environnementale	6
4. Description de la modification	7
A. Réglementation des pentes de toit	7
B. Réglementation du stationnement	7
C. Réglementation des clôtures	8
D. Réglementation des remblais et soutènements	13
E. Réglementation de l'insertion paysagère du bâti en zone agricole	14
F. Modification du lexique	17
Précision concernant la définition d'une voie publique dans le lexique	17
Ajout de la définition de claire-voie	17
Ajout de la définition d'une pergola	17
Ajout de la définition de local accessoire	17
G. Modification du tableau des destinations et sous-destinations	18

1. INTRODUCTION

SITUATION

La commune du Vernet, est située au Sud Est du département de l'Allier, le village domine la vallée de l'Allier, au sud-ouest. Elle fait partie de la communauté d'Agglomération Vichy Communauté. Cette commune s'étend sur 10,07 km² et compte 1 914 habitants (INSEE – RP 2022).

AUTORITE COMPETENTE

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération Vichy Communauté s'est vu transférer la compétence relative aux Plans Locaux d'Urbanisme. C'est pourquoi la présente procédure de modification simplifiée du PLU du Vernet est menée par Vichy Communauté en concertation avec la commune.

La commune du Vernet est couverte par le schéma de cohérence territoriale de Vichy Val d'Allier approuvé le 18 juillet 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Vernet a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2017. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée pour la suppression d'emplacements réservés approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2024.

OBJET DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification simplifiée du PLU du Vernet vise à remanier le règlement écrit. En effet, après 7 ans d'application du PLU, la collectivité dispose d'un recul ayant permis d'identifier des dysfonctionnements au travers de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La modification envisagée ne remet pas en cause les orientations générales du PLU mais entend au contraire en renforcer l'exécution.

2. CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, le présent projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification du PLU peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L153-45.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1. Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41*
- 2. Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28*
- 3. Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle*
- 4. Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 »*

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président ». Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'au maire du Vernet.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation »

Le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public pendant 1 mois.

Les modalités de mise à disposition au public ont été précisées dans la délibération cadre en date du 13 juin 2019 du conseil communautaire de Vichy Communauté.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil communautaire se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU du Vernet.

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure n'entre pas dans le champ de l'article R.104-2 du Code de l'Urbanisme, elle n'est donc pas soumise à une évaluation environnementale systématique.

Article R. 104-12 (Code de l'urbanisme)

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion:

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Si la personne publique responsable estime que ce projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle réalise une Evaluation Environnementale. En revanche, si tel n'est pas le cas, elle doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme et au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une Evaluation Environnementale.

Considérant que la présente modification n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement, l'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme.

4. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

A. REGLEMENTATION DES PENTES DE TOIT

Le règlement actuel de la zone UB indique que : « *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.* »

Le règlement actuel des zones A et N indique que : « *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* »

Compte-tenu de la diversité des formes architecturales **en zones UB, A et N** il est proposé de **supprimer la règle d'inclinaison des pentes de toiture.**

En revanche, la réglementation des pentes de toit applicable en zone UA est maintenue afin de garantir la qualité architecturale et les caractéristiques du centre-bourg historique. La rédaction est cependant reprise pour améliorer sa compréhension et son application.

La règle actuelle en UA est la suivante :

« *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.* »

Proposition de modification :

« *Les toitures doivent respecter une inclinaison de pente comprise entre 15° et 45° à l'exception des vérandas, pergolas, serres et annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol. Les couvertures doivent être de teinte rouge ou brun en évitant les couleurs vives, cette règle ne s'applique pas aux vérandas, pergolas et serres.*

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures végétalisées ou lorsqu'elles servent de liaison entre 2 volumes. »

B. REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Le règlement actuel de la zone UA encadre le stationnement de la manière suivante :

« *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.* »

Compte tenu du projet communal de redynamisation du centre-bourg et de la volonté de promouvoir les opérations de renouvellement urbain, le choix est fait de gérer la question du stationnement collectivement plutôt qu'à la parcelle. En effet, il est estimé que de telles exigences en matière de stationnement peuvent compromettre la réalisation d'opérations de démolition/reconstruction dans le tissu très dense du centre historique. La règle sera donc supprimée.

Proposition de modification :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

C. REGLEMENTATION DES CLOTURES

• En zone UA :

La règle actuelle est la suivante :

« 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. »

Proposition de modification :

Clôtures : Les clôtures sont facultatives.

• Clôtures édifiées en bordure de voie :

Les clôtures sur rue participent à la composition du paysage urbain. Elles offrent au regard du public « la façade » de la ville et la première perception de l'espace privatif. A ce titre, le traitement des clôtures nécessite un soin particulier de même que l'aménagement des abords et des espaces résidentiels visibles depuis l'espace public.

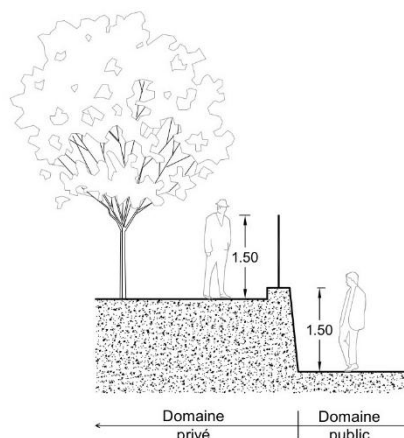
L'espace de retrait entre l'alignement et la construction doit participer à l'embellissement de l'espace public.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 m maximum, elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,70 m surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
- Soit d'un dispositif à claire voie.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au terrain naturel.

Cas particulier : Lorsque la limite sur voie est constituée d'un mur de soutènement, soutenant le terrain naturel, la hauteur de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m mesurés par rapport au niveau de la voie. La clôture surmontant le mur de soutènement ne pourra être constituée que d'un dispositif à claire-voie.



- Clôtures édifiées en limite séparative :

La typologie des clôtures n'est pas règlementée mais la hauteur est limitée à 1,80m mesurée à partir du terrain naturel.

- En zone UB

La règle actuelle est la suivante :

« 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. »

Proposition de modification :

« Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

- Clôtures édifiées en bordure de voie :

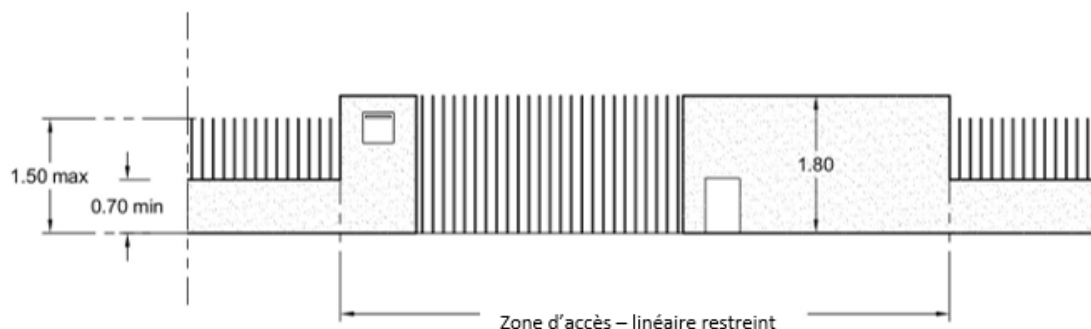
Les clôtures sur rue participent à la composition du paysage urbain. Elles offrent au regard du public « la façade » de la ville et la première perception de l'espace privatif. A ce titre, le traitement des clôtures nécessite un soin particulier de même que l'aménagement des abords et des espaces résidentiels visibles depuis l'espace public.

L'espace de retrait entre l'alignement et la construction doit participer à l'embellissement de l'espace public.

Lorsqu'elle est édifiée, la clôture devra être constituée :

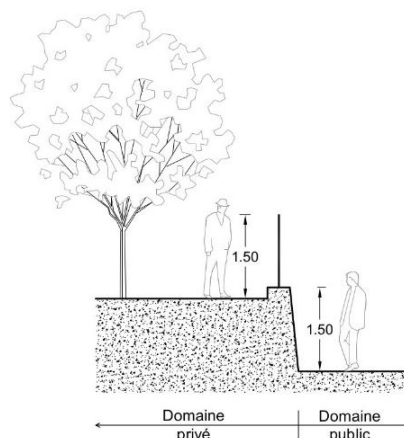
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,70 m surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
- Soit d'un dispositif à claire voie,
- Soit d'une haie végétale composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur de la clôture est limitée à 1,50 m à partir du terrain naturel. Sur un linéaire restreint à la zone d'accès, la partie pleine de la clôture pourra atteindre une hauteur de 1,80 m afin de permettre l'intégration du portail et des éléments techniques (compteur, boîte aux lettres...).

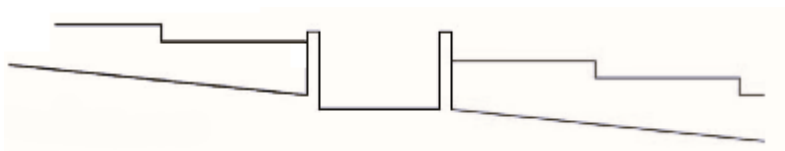


Pour les clôtures constituées d'une haie végétale, elle sera composée de 2 essences locales minimum et leur hauteur est portée à 1,80 m.

Cas particulier : Lorsque la limite sur voie est constituée d'un mur de soutènement, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 1,50 m mesurée par rapport au niveau de la voie. La clôture surmontant le mur de soutènement ne pourra être constituée que d'un dispositif à claire-voie.



Cas particulier : Dans le cas d'une rue en pente, la clôture doit s'adapter à la pente ainsi, elle doit suivre le relief par paliers successifs.



- Clôtures édifiées dans le sous-secteur UBc :

Cette zone ayant vocation à maintenir un corridor écologique, les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune. A cet effet, les clôtures ajourées, grillages à mailles larges ou haies végétales sont préconisés. Les murs de clôture pleins sont interdits.

- Clôtures édifiées en limite de zone A ou N :

Les clôtures devront être constituées :

- Soit de haies végétales restituant les paysages de bocage. A cet effet, des essences locales seront plantées.
- Soit de dispositifs ajourés reprenant la typologie des clôtures rurales.

- Dans les autres cas :

La typologie des clôtures n'est pas réglementée mais leur hauteur est limitée à 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel.

- En zone A

La règle actuelle est la suivante :

« 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 m, 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. »

Proposition de modification :

« Clôtures : Les clôtures sont facultatives.

Règle générale :

Dans l'ensemble de la zone A, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m. Elles doivent être constituées :

- *Soit de haies végétales restituant les paysages de bocage. A cet effet, des essences locales seront plantées.*
- *Soit de dispositifs ajourés reprenant la typologie des clôtures rurales.*

Cas particuliers : *Lorsque la clôture est implantée dans un environnement bâti dense (de type hameau), la clôture peut être constituée d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire voie. Sa hauteur reste limitée à 1,50 m, cependant, sur un linéaire restreint à la zone d'accès, la partie pleine de la clôture pourra atteindre 1,80 m afin de permettre l'intégration du portail et des éléments techniques (compteur, boîte aux lettres...).*

En zone Ac : *Cette zone ayant vocation à maintenir un corridor écologique, les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune. A cet effet, les clôtures ajourées, grillages à mailles larges ou haies végétales sont préconisés. Les murs de clôture pleins sont interdits. La hauteur reste limitée à 1,50 m.*

● **En zone N**

La règle actuelle est la suivante :

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.

Proposition de modification :

« Clôtures : Les clôtures sont facultatives.

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m. Elles doivent être constituées :

- *Soit de haies végétales restituant les paysages de bocage. A cet effet, des essences locales seront plantées.*
- *Soit de dispositifs ajourés reprenant la typologie des clôtures rurales.*

D. REGLEMENTATION DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ET SOUTÈNEMENTS

L'introduction d'une prescription réglementaire concernant la gestion des déblais-remblais est indispensable compte-tenu de la topographie de la commune notamment avec des terrains constructibles en forte pente nécessitant une adaptation des constructions afin de prévenir de tout désordre futur. Il est proposé d'introduire les règles dans la partie dispositions générales du règlement.

Proposition de règle à intégrer :

DG – 5 Adaptation au terrain naturel

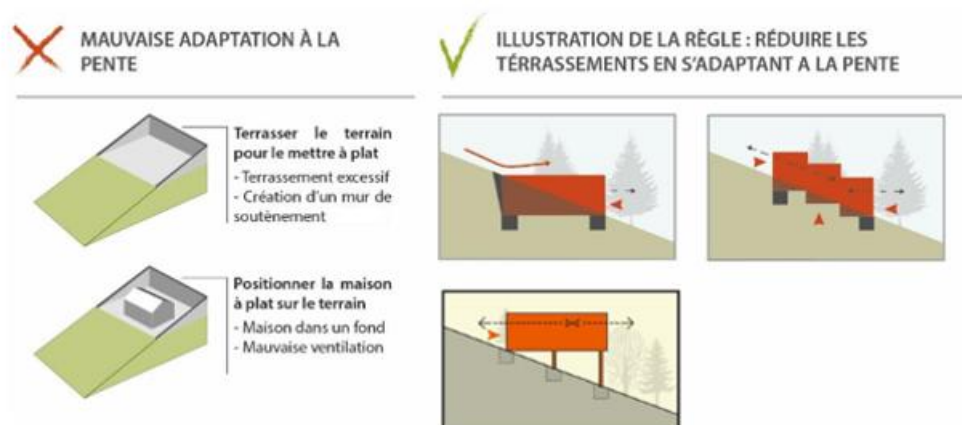
5.1 – Déblais et remblais

Les modifications de la topographie du terrain doivent être limitées autant que possible et les mouvements de terres susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits. Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

- Sur un terrain dont la pente est inférieure ou égale à 10% :
 - *Les déblais/remblais d'une hauteur supérieure à 1,20 m par rapport au terrain naturel sont interdits.*
 - *Les enrochements sont interdits.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *en cas d'impératifs techniques à justifier dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme*
 - *aux bâtiments agricoles*
 - *aux équipements publics.*
- Sur un terrain dont la pente est supérieure à 10% :
L'aménagement du terrain doit assurer une intégration optimale de la construction dans le paysage. Les constructions doivent être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.



Quelle que soit la pente du terrain, les mouvements de terre doivent récupérer en pente régulière la limite naturelle avant travaux en limite séparative : les pieds et crêtes de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 m des limites séparatives.

5.2 – Gestion des systèmes de soutènements

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager. Ils ne devront pas excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel.

Si le mur de soutènement est situé en limite du domaine privé et qu'il constitue ainsi une clôture, sa hauteur est limitée à 1,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques dûment justifiés, aux bâtiments agricoles, aux locaux d'activités économiques logistiques ou technologiques (car liés à un process spécifique) ou aux équipements publics. Dans le cas où la hauteur des enrochements ou des soutènements serait supérieure à 3 m, des redents devront être réalisés et paysagers avec une hauteur maximale de 3 m par redent et l'aménagement de cheminements pour l'entretien.

Les talus doivent être impérativement plantés et entretenus.

E. REGLEMENTATION DE L'INSERTION PAYSAGERE DU BATI EN ZONE AGRICOLE

Les règles concernant l'adaptation du projet au terrain et son insertion dans le site sont complétées pour illustrer davantage.

La règle actuelle est la suivante :

6.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

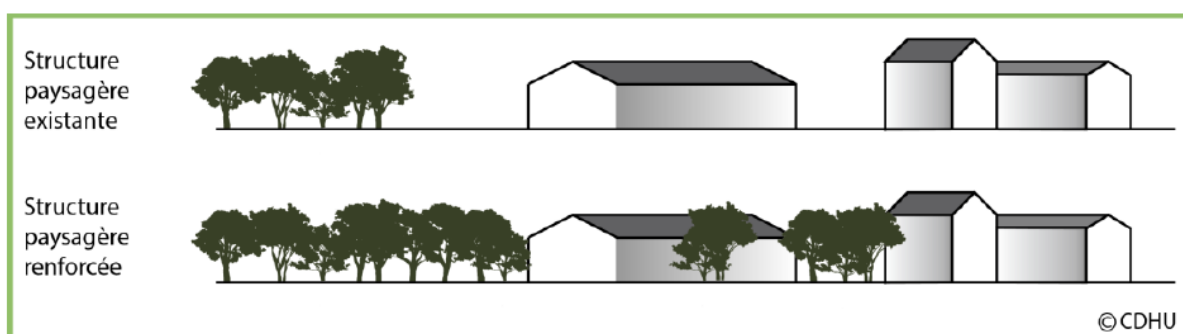
Implantation : Dans la mesure du possible, il est recommandé de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'éviter leur dissémination sur le terrain.

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.



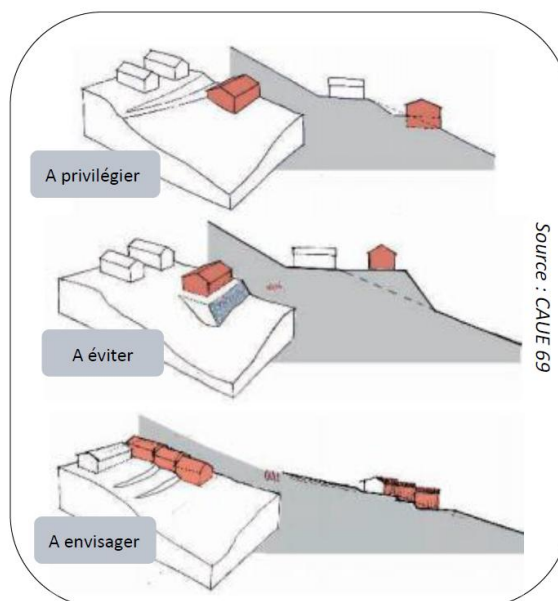
Seul le paragraphe concernant l'implantation est concerné dans l'article 6.2.1, le reste est inchangé.

Proposition de règle à intégrer :

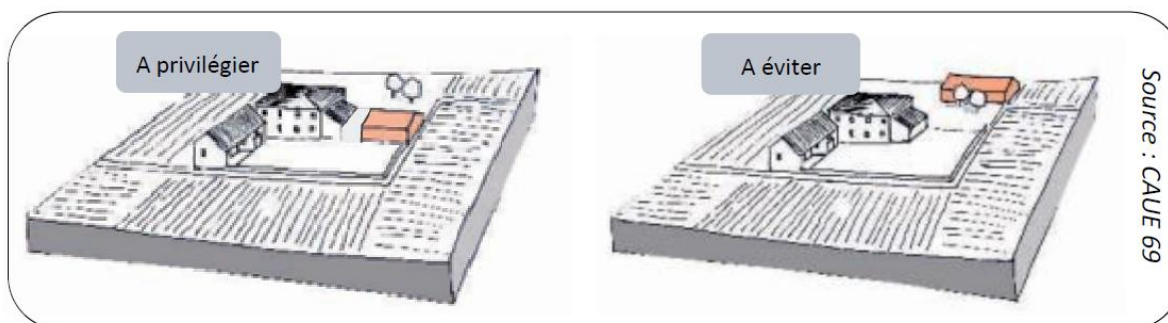
Principe général : *l'implantation des constructions doit se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre la construction et son site d'insertion. Les nouvelles constructions doivent être implantées aux abords immédiats des sites bâtis existants, sauf impossibilité liée à des exigences sanitaires et s'articuler avec ces derniers en s'inscrivant en cohérence avec la volumétrie, la qualité architecturale et l'aspect extérieur des constructions existantes.*

La construction dans le prolongement de l'habitation principale et le regroupement des annexes seront recherchés afin d'éviter leur dissémination sur le terrain.

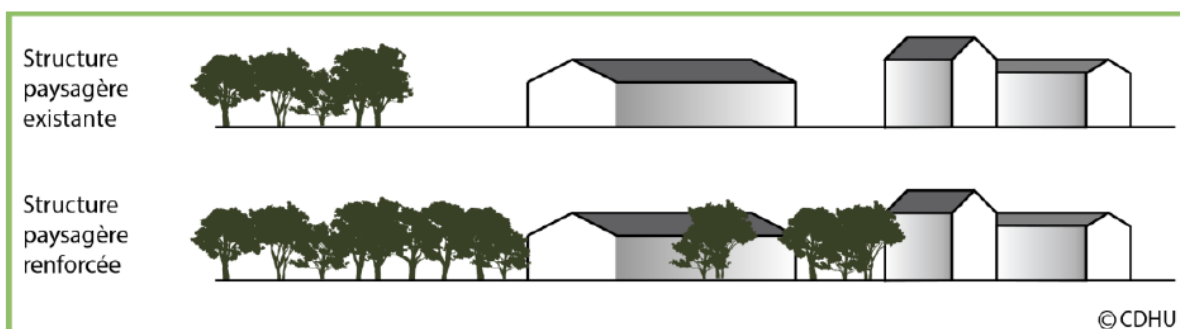
La construction en ligne de crête peut être interdite pour limiter l'impact visuel. Sont recherchées, les implantations dans un repli de terrain, une pente protégée ou en fond de vallon. On préfère également une implantation suivant les courbes de niveau afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente. Une implantation en terrasse doit être envisagée si le fractionnement en demi-niveaux permet de répondre aux impératifs de fonctionnement interne de la construction.



- Sur le site bâti d'une exploitation agricole existante, la réalisation des nouvelles constructions en continuité des constructions existantes sera recherchée 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 doivent être préservées et si nécessaire complétées pour favoriser l'intégration du bâti,



atténuer et structurer les volumes imposants sans chercher à les dissimuler. En l'absence de structures paysagères, celles-ci doivent être créées simultanément à la réalisation de la nouvelle construction.

Le point 6.2.2 du règlement relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est complété par l'ajout suivant :

On privilégie la simplicité et la compacité des volumes, en écho aux caractéristiques du bâti agricole ancien. Une attention particulière est à porter aux proportions et à la composition architecturale afin d'éviter les ruptures d'échelle. Dans cette perspective, on cherche à éviter les effets de masse en privilégiant la division d'une construction de grande taille en plusieurs volumes.

F. MODIFICATION DU LEXIQUE

PRECISION CONCERNANT LA DEFINITION D'UNE VOIE PUBLIQUE DANS LE LEXIQUE

La définition de « 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. »

Est complétée par :

Les cheminements piétons ou cyclistes, et les aménagements dédiés à leur seul usage, ainsi que les servitudes de passage, ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article relatif à l'implantation des constructions dans le présent règlement.

AJOUT DE LA DEFINITION DE CLAIRE-VOIE

Claire-voie : type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

AJOUT DE LA DEFINITION DE PERGOLA

« PERGOLA et PERGOLA BIOCLIMATIQUE

Structure constituée d'un toit horizontal et de montants verticaux pour les pieds. Dans le cas d'une pergola bioclimatique, son toit est constitué de lames orientables. Une pergola bioclimatique génère de l'emprise au sol. »

AJOUT DE LA DEFINITION DE LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable et nécessaire au fonctionnement de la construction principale.

Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

G. MODIFICATION DU TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les tableaux des destinations et sous-destinations sera mis à jour afin de prendre en compte :

- l'arrêté du 31 janvier 2020 qui a remplacé la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » par les deux sous-destinations : « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
« La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

- L'arrêté du 22 mars 2023 qui définit les nouvelles sous-destination « lieux de cultes » et « cuisine en ligne » et modifiant l'intitulé de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » par « Autres activités des secteurs **primaire**, secondaire ou tertiaire »
La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation des repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. Il s'agit de locaux type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.