

PROJET

PLU Espinasse-Vozelle

Modification de Droit Commun n°2

Prescrite par Arrêté du président n°2022-04 en date du 4 avril 2022

Notice explicative

SOMMAIRE

La procédure de modification	5
Document d'urbanisme en vigueur	5
Cadre réglementaire de la procédure	5
Contenu de la Modification de droit Commun	6
Résumé du projet de modification.....	7
Modification n°1 :	7
Modification n°2 :	7
Modification n°3 :	7
Modification n°4 :	7
Modification n°5 :	7
Modification n°6 :	7
Modification n°7 :	8
Modification n°8 :	8
Modification n°9 :	8
Modification n°10 :	8
Modification n°11 :	8
Modification n°12 :	8
Modification n°13 :	9
Modifications réglementaires apportées au PLU	10
Modification n°1 :	10
A. Règlements avant modification : Évolution habitation en NP.....	10
B. Règlements après modification : Évolution habitation en NP.....	10
C. Justifications : Évolution habitation en NP.....	10
Modification n°2	11
A. Zonage avant modification : Changement de destination.....	11
B. Zonage après modification : Changement de destination.....	12
C. Règlements après modification : changement de destination	13
D. Justifications : changement de destination.....	13
Modification n°3	14
A. OAP avant modification : Voie de desserte	14

B. OAP après modification : Voie de desserte	14
C. Zonage avant modification : Voie de desserte.....	15
D. Zonage après modification : Voie de desserte	16
E. Justifications : Voie de desserte.....	17
Modification n°4 :	18
A. Règlement avant modification : clôtures.....	18
B. Règlement après modification : clôtures.....	19
C. Justifications : clôtures.....	20
Modification n°5	21
A. Règlement avant modification : Stationnement.....	21
B. Règlement après modification : stationnement	21
C. Justifications : stationnement	23
Modification n°6	24
A. Règlement avant modification : destination / sous-destination	24
B. Règlement après modification : destination / sous-destination	24
C. Justifications : destination / sous-destination	25
D. Règlement avant modification : Permis de démolir.....	25
E. Règlement avant modification : Permis de démolir	26
F. Justifications : Permis de démolir	26
G. Règlement avant modification : Affouillements et Exhaussements de sols	26
H. Règlement après modification : Affouillements et Exhaussements de sols	32
I. Justifications : Affouillements et Exhaussements de sols.....	41
J. Règlement avant modification : périmètre de réciprocité	41
K. Règlement après modification : périmètre de réciprocité	42
L. Justifications : périmètre de réciprocité.....	43
M. Règlement après modification : Caravanes, mobil'Home et habitation légère de loisirs.....	45
N. Justifications : Caravanes, mobil'Home et habitation légère de loisirs	46
Modification n°7 :	47
A. Règlement après modification : exception pour constructions existantes .	47
B. Justifications : exception pour constructions existantes.	47
C. Règlement avant modification : limites des voies et emprises publiques ou privées.....	47
D. Règlement après modification : limites des voies et emprises publiques ou privées.....	48
E. Justifications : limites des voies et emprises publiques ou privées	49

F.	Règlement avant modification : limites séparatives.....	49
G.	Règlement après modification : limites séparatives.....	49
H.	Justifications : limites séparatives.....	50
I.	Règlement avant modification : Implantation entre deux constructions.....	50
J.	Règlement après modification : Implantation entre deux constructions	51
K.	Justifications : Implantation entre deux constructions.....	51
Modification n°8		52
A.	Règlement avant modification : Exploitations agricoles	52
B.	Règlement après modification : Exploitations agricoles	53
C.	Justifications : Exploitations agricoles	53
Modification n°9 :		54
A.	Règlement avant modification : réglementation des eaux pluviales	54
B.	Règlement après modification : réglementation des eaux pluviales	54
C.	Justifications : réglementation eaux pluviales	55
Modification n°10		56
A.	Règlement avant modification : Performance énergétique	56
B.	Règlement après modification : Performance énergétique	56
C.	Justifications : Performance énergétique	57
Modification n°11		59
A.	Règlement avant modification : végétalisation des parcelles	59
B.	Règlement après modification : végétalisation des parcelles	59
C.	Justifications : végétalisation des parcelles	60
Modification n°12 : augmentation annexes et extensions		61
A.	Règlement avant modification : augmentation annexes et extensions.....	61
B.	Règlement après modification : augmentation annexes et extensions.....	61
C.	Justifications : augmentation annexes et extensions.....	62
Modification n°13 : ER caserne pompier.....		63
A.	Zonage avant modification : ER caserne pompier	63
B.	Zonage après modification : ER caserne pompier	63
C.	Justifications : ER caserne pompier.....	63

La procédure de modification

Document d'urbanisme en vigueur

La commune d'Espinasse-Vozelle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 13/12/2018.

Cadre réglementaire de la procédure

Le projet porte sur plusieurs modifications dont :

- Des modifications ponctuelles dans le règlement afin de corriger certains points et d'apporter des modifications, dans les limites du cadre de la Modification de droit commun.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (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 ou n'a pas 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 création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a pour effet :

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

La modification du PLU peut donc être effectuée selon une procédure de droit commun, conformément à l'article L153-36.

Article L153-36 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification a été engagée à l'initiative du président de Vichy Communauté.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique et doit répondre aux conditions de ce dernier.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme, modifié par loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art.97

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Contenu de la Modification de droit Commun

Les pièces du dossier de PLU concernée par la présente modification sont le règlement graphique et le règlement écrit.

Résumé du projet de modification

Modification n°1 :

La modification n°1 vise à autoriser les constructions d'annexes et d'extensions pour les habitations existantes au sein de la zone NP. Ces autorisations seront conditionnées à des règles strictes d'implantation, de hauteur ou d'emprise au sol.

Modification n°2 :

La modification n°2 va permettre l'actualisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N.

Modification n°3 :

La modification n°3 vise à modifier l'OAP existante en prolongeant la voie de desserte en direction de la RD215 (parcelles C77 et C78).

Modification n°4 :

La modification n°4 a pour objectif de modifier les règles concernant les clôtures en dissociant les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques et donnant sur les limites séparatives.

Modification n°5 :

La modification n°5 vise à revoir les règles de création de place de parking et notamment pour limiter le nombre maximum de places par logement.

Modification n°6 :

La modification n°6 consiste en une actualisation du règlement et notamment des parties concernant les dispositions générales. Sont ainsi apportées au règlement les modifications suivantes :

- Actualisation des destinations/sous-destinations ;
- Déplacement de la partie concernant les permis de démolir dans les dispositions générales ;
- Modification des règles concernant les affouillements et exhaussement de sol ;
- Ajout de définitions au lexique concernant les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes ;
- Modification des règles concernant les périmètres de réciprocité liés au monde agricole.

Modification n°7 :

La modification n°7 vise à modifier les règles de volumétrie et d'implantation des constructions dans les zones urbaines pour gagner en homogénéité et simplicité d'instruction. Le règlement sera ainsi modifié :

- Prévoir des exceptions pour les constructions existantes ;
- Revoir l'implantation des constructions par rapport aux limites des voies et emprises publiques ;
- Revoir l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux autres constructions ;
- Revoir les règles de hauteur.

Modification n°8 :

La modification n°8 a pour objectif de permettre le développement de l'agriculture en milieu urbain. Le règlement sera ainsi modifié :

- Autorisation des exploitations agricoles sous condition dans l'objectif de permettre le maraichage.
- Autorisation des gîtes dans une certaine limite de nombre.

Modification n°9 :

La modification n°9 vise à prendre en compte le règlement lié aux eaux pluviales élaboré par Vichy Communauté.

- La réglementation liée à la gestion des eaux pluviales a été modifiée.

Modification n°10 :

La modification n°10 vise à prendre en compte la nouvelle réglementation thermique 2020 dans le périmètre de performance énergétique renforcée (articles L151-21 et R151-42°2 du Code de l'Urbanisme).

Modification n°11 :

La modification n°11 vise à assouplir la réglementation liée à la végétalisation des parcelles et notamment dans les zones les plus denses.

- La végétalisation des parcelles va donc être modifiée.

Modification n°12 :

Cette modification a pour objectif d'augmenter les possibilités pour les annexes et extensions en zone A et N.

Modification n°13 :

Cette modification va permettre la création d'un emplacement réservé sur une parcelle d'environ 4800m². Elle sera destinée à la création d'une nouvelle caserne de pompier.

Modifications réglementaires apportées au PLU

Modification n°1 :

A. Règlement avant modification : Évolution habitation en NP

Sont autorisés sous condition :

- les installations, ouvrages, travaux, affouillements nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestion des eaux, ne recevant pas du public, s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux,
- les affouillements et exhaussements s'ils participent à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques,
- les aménagements et réhabilitations s'ils n'ont pas pour effet de modifier la volumétrie des bâtis existants,
- les extensions de bâtiment agricole dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant à compter de la date d'approbation du PLU.
- les dépôts et stockages de toute nature liés à l'activité agricole s'ils ne sont pas visibles depuis la vallée du Bérón, les côteaoux opposés de Vozelle, la rue de Champodon et la rue de Bellevue, et s'ils sont entourés d'un masque végétal composé de plusieurs essences végétales locales.

B. Règlement après modification : Évolution habitation en NP

- À l'exception des opérations liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve des autres réglementations (zone humide par exemple), seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 30m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées. Ces évolutions sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

C. Justifications : Évolution habitation en NP

Au vu de l'existence d'un certain nombre de constructions au sein de la zone NP, les annexes et les extensions de construction d'habitation existante sont autorisées sous conditions et conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Elles devront avant tout préserver le contexte naturel remarquable propre à la zone NP. Pour cela, des prescriptions concernant l'emprise, et les distances d'implantation sont renseignées au sein de cette zone afin de limiter l'impact de ces évolutions.

Modification n°2

A. Zonage avant modification : Changement de destination






B. Zonage après modification : Changement de destination





☒  Batiment susceptible de changer de destination (L151-11 Code Urbanisme)

C. Règlement après modification : changement de destination

A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Concernant les constructions identifiées au titre de l'article L151-11CU, les changements de destinations sont autorisés selon les conditions suivantes :

- La volumétrie des constructions doit être respectée, toute nouvelle extension ou annexe sera donc interdite ;
- Les réseaux devront être suffisamment dimensionnés et le projet devra respecter la réglementation en vigueur en termes d'accessibilité et de sécurité ;
- Seules les sous-destinations suivantes sont autorisées :
 - o Logement ;
 - o Autres équipements recevant du public ;
 - o Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - o Hôtels ;
 - o Autres hébergements touristiques.

D. Justifications : changement de destination

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le PLU, par le biais du règlement graphique, peut identifier de façon ponctuelle les éléments bâtis susceptibles de changer de destination.

En plus de permettre la reconquête d'un certain nombre de bâtiments vacants, le changement de destination va permettre de diversifier l'activité des propriétaires de ces bâtisses bien souvent en milieu agricole.

Modification n°3

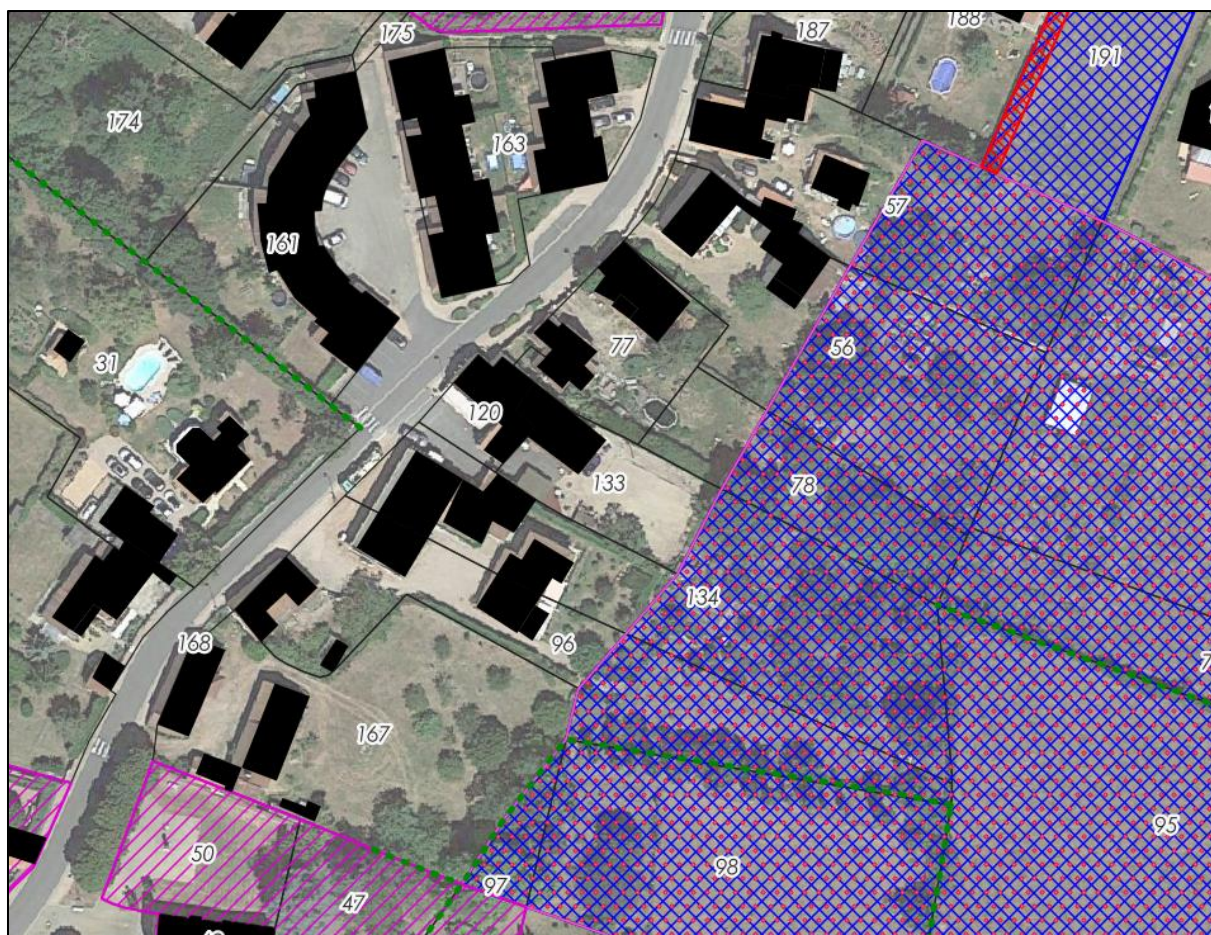
A. OAP avant modification : Voie de desserte



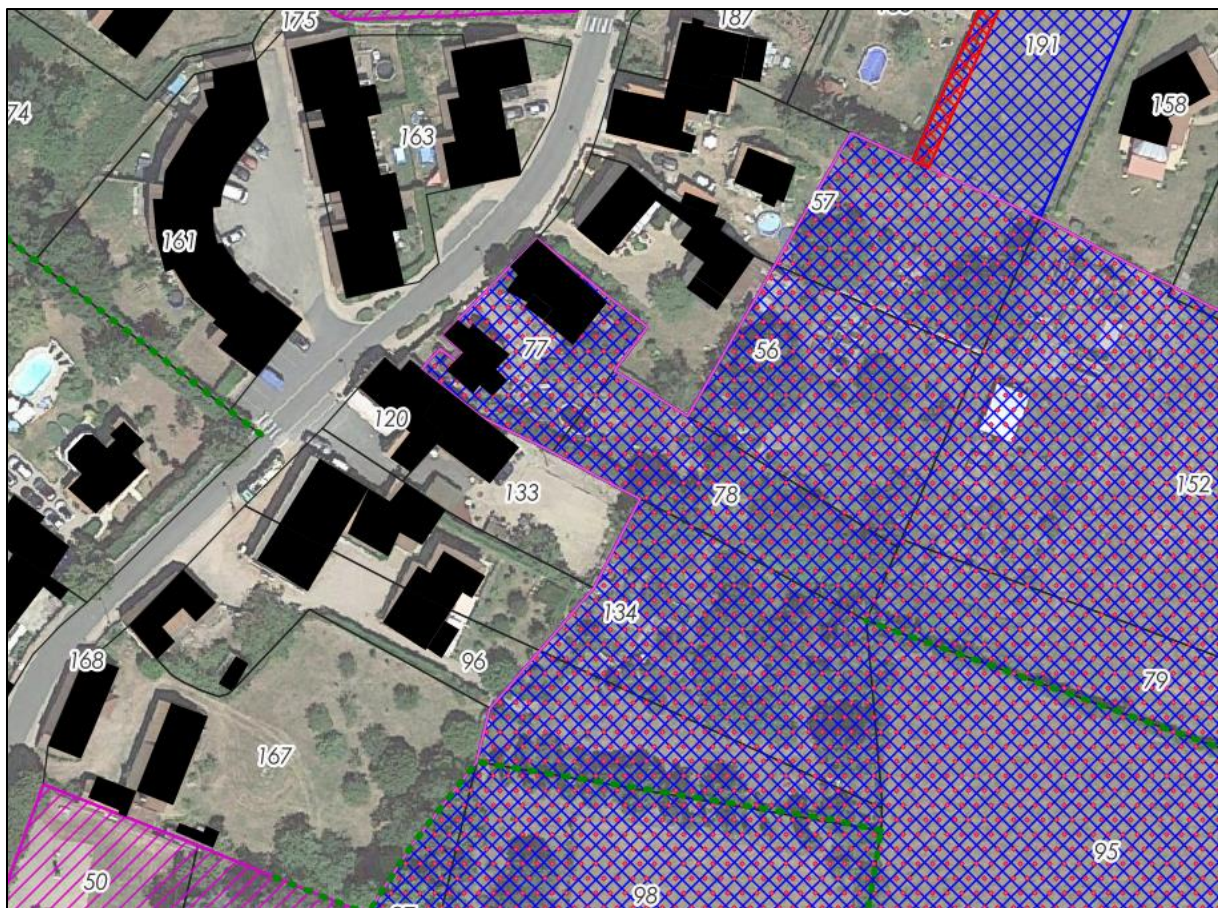
B. OAP après modification : Voie de desserte



C. Zonage avant modification : Voie de desserte



D. Zonage après modification : Voie de desserte



E. Justifications : Voie de desserte

En vue de rajouter un accès supplémentaire à l'opération globale et garantir une meilleure desserte du futur quartier, la parcelle 77 et le restant de la parcelle 78 ont été rajoutés au contour de l'OAP. Ces deux parcelles représentent 990m² supplémentaires.

Les prescriptions associées à cette OAP ont également été modifiées à savoir :

- Le secteur de mixité sociale ;
- Le secteur de performance énergétique renforcée ;
- Le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Modification n°4 :

A. Règlement avant modification : clôtures

UA.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples ;
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie ;
- de haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

▲ UB.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur-bahut de 0,30 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples,
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- de haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit :

- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- de haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

A.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré pour permettre la circulation de la petite faune.

Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.

N.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré pour permettre la circulation de la petite faune.

Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.

B. Règlement après modification : clôtures

Les clôtures en limite des espaces publics doivent avoir une hauteur maximale limitée à 2 mètres. Elles doivent être constituées soit de :

- D'un mur-bahut compris entre 0,30 et 0,80 mètre surmonté de grilles ou barreaudages verticaux simples.
- De piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, doublés ou non par une haie végétale discontinue rappelant les clôtures agricoles.

Les murs pleins sont autorisés sur un linéaire restreint seulement pour permettre l'intégration du portail et des éléments techniques (compteurs ou boîte aux lettres).

Les clôtures en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale limitée à 2 mètres. Elles doivent être constituées soit de :

- De piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, avec une hauteur maximale limitée à 2 mètres. Cette clôture peut être doublée ou non par une haie végétale rappelant les clôtures agricoles.
- Haies végétales d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.

Les clôtures présenteront une hauteur maximale de 1.6 mètres et seront constituées soit de :

- De piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, doublés ou non par une haie végétale discontinue rappelant les clôtures agricoles.
- Haies végétales d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.

Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.

C. Justifications : clôtures

Afin d'améliorer l'instruction et le suivi des demandes d'urbanisme, les règles concernant les clôtures en zone urbaine, mais également en zone A et N (et secteurs) ont été homogénéisées sans pour autant être allégées. Des règles de hauteurs ont également été rajoutées pour encadrer les nouvelles constructions.

A ainsi été conservé le caractère végétal et plurispécifique des haies sur ces zones-là et la perméabilité pour la petite faune.

Modification n°5

A. Règlement avant modification : Stationnement

UA.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Une place supplémentaire doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 4 logements ou 300m² de surfaces de plancher.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de surfaces de plancher ou de logements supplémentaires.

UB.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Une place supplémentaire doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 4 logements ou 300m² de surfaces de plancher.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de surfaces de plancher ou de logements supplémentaires.

AU.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Une place supplémentaire doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 4 logements ou 300m² de surfaces de plancher.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de surfaces de plancher ou de logements supplémentaires.

B. Règlement après modification : stationnement

UA.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Le nombre de place est limité à 2 par logement.

Une place supplémentaire doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 4 logements ou 300m² de surfaces de plancher.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de surfaces de plancher ou de logements supplémentaires.

UB.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Le nombre de place est limité à 2 par logement.

Une place supplémentaire doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 4 logements ou 300m² de surfaces de plancher.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de surfaces de plancher ou de logements supplémentaires.

AU.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Toute construction doit présenter une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Le nombre de place est limité à 2 par logement.

Une place supplémentaire doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 4 logements ou 300m² de surfaces de plancher.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de surfaces de plancher ou de logements supplémentaires.

C. Justifications : stationnement

Afin de ne pas entraver les projets de construction de taille importante, un nombre plafond de places de stationnement à destination des logements a été rajouté. Ainsi, le nombre de places est toujours conditionné à la taille des logements, mais sera limité à 2 places maximum.

Modification n°6

A. Règlement avant modification : destination / sous-destination

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

- 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.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- 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.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- 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.

B. Règlement après modification : destination / sous-destination

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques :

- 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.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- 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
- 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.
- 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.

C. Justifications : destination / sous-destination

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 remplace la sous -destination « hébergement hôtelier et touristique » par deux nouvelles sous-destinations : « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

Ainsi, pour actualiser le PLU et permettre l'émergence de projet selon ces nouvelles catégories, le règlement a été modifié pour prendre en compte ces deux nouvelles sous-destinations.

D. Règlement avant modification : Permis de démolir

Sont autorisées sous condition :

- Les activités artisanales et les commerces de détail s'ils ont une surface de plancher inférieure à 300m² ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

E. Règlement avant modification : Permis de démolir

LE PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou dans un secteur délimité par le conseil municipal.

F. Justifications : Permis de démolir

Pour éviter les doublons entre les règles propres à chaque zone et les celles s'appliquant à l'ensemble des zones, la notion de permis de démolir n'a été renseignée que dans la partie concernant l'ensemble des zones.

Les rappels ainsi faits dans chaque zone ont donc été supprimés.

G. Règlement avant modification : Affouillements et Exhaussements de sols

UA.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les activités industrielles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement ;
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction ;
- les dépôts ou stockages de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les éoliennes et aérogénérateurs ;
- les terrains de camping ;
- l'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- les aires d'accueil de gens du voyage ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction.

Ub.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de détail et activités artisanales ;
- les commerces de gros ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction ;
- les depots ou stockages de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les éoliennes et aérogénérateurs ;
- les terrains de camping ;
- l'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- les aires d'accueil de gens du voyage ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction.

Ui.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics au sens de l'article r.151-28 4° du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction.

▲ **Ur.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS**

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction.

Sont autorisés sous condition :

- les équipements publics, installations collectives, ouvrages, exhaussements et affouillements si ils sont liés et nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires, et s'ils n'accueillent pas de public.

AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction.

A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- Nouvelle construction ou installation sauf celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Tout changement de destination de bâtiments agricoles existants sauf ceux repérés au règlement graphique ;
- Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales, au rétablissement des corridors écologiques et à la prévention des risques naturels ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs de plus de 12 mètres de hauteur ;
- L'installation au sol d'ouvrage de production d'électricité d'origine solaire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage.

Aco.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation ;
- Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, compatibles avec le maintien des caractéristiques paysagères ou écologiques du tènement foncier ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs ;
- Les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage.

N.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation sauf celles liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de ~~campings-cars~~ d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les éoliennes et les aérogénérateurs ;
- Les parcs d'attraction.

Sont en outre interdits dans une bande de 20 mètres à compter de l'axe des cours d'eau :

- toute construction, installation ou ouvrage ;
- tout travaux d'affouillement et d'exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'amélioration du fonctionnement hydraulique, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou au maintien des caractéristiques écologiques des milieux naturels ;
- tout dépôt ou stockage de toute nature ;
- toute modification de la morphologie des fossés ;
- toute imperméabilisation des sols, tout remblaiement ou assèchement ;
- tout défrichement.

▲ **NP.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS**

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension ou installation ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de ~~campings-cars~~ d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les éoliennes et les aérogénérateurs ;
- Les parcs d'attraction.

Sont autorisés sous condition :

- les installations, ouvrages, travaux, affouillements nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestion des eaux, ne recevant pas du public, s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux ;
- les affouillements et exhaussements s'ils participent à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques ;

NI.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage ;
- Les parcs d'attraction.

Sont autorisés sous condition :

- Les installations et ouvrages de loisirs démontables ;
- Les installations, ouvrages, travaux, affouillements nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestions des eaux, ne recevant pas du public, s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux ;
- Les affouillements et exhaussements s'ils participent à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques.

H. Règlement après modification : Affouillements et Exhaussements de sols

INSTALLATION, OUVRAGES, TRAVAUX, EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DES SOLS

Les installations, ouvrages, travaux, affouillements et exhaussements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et plus spécifiquement ceux nécessaires :

- aux télécommunications ;
- à la distribution énergétique ;
- à la gestion des eaux ;
- à la gestion des eaux pluviales ;
- au rétablissement des corridors écologiques ;
- à l'amélioration du fonctionnement hydraulique ;
- à la prévention des risques naturels.

sont autorisés s'ils ne reçoivent pas de public et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux.

UA.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les activités industrielles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement ;
- ~~les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction ;~~
- les dépôts ou stockages de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les éoliennes et aérogénérateurs ;
- les terrains de camping ;
- l'installation et le stationnement de caravanes et de ~~campings-cars~~ d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- les aires d'accueil de gens du voyage ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction.

Sont autorisées sous condition :

- Les activités artisanales et les commerces de détail s'ils ont une surface de plancher inférieure à 300m² ;
- ~~Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.~~
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

UB.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces de détail et activités artisanales ;
- Les commerces de gros ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ~~Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction ;~~
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de ~~campings-cars~~ d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour les constructions d'habitation, de ne pas dépasser une hauteur maximale de la construction de 4 mètres et d'avoir une emprise maximale de 80m².
- Les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 unités par unité foncière.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

U1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics au sens de l'article r.151-28 4° du code de l'urbanisme ;
- ~~Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;~~
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de ~~campings-cars~~ d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction.

Sont autorisées sous condition :

- Les activités artisanales et les commerces de détail s'ils ont une surface de plancher inférieure à 300m².
- ~~Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.~~

AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement ;
- ~~Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction ;~~
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de ~~campings-cars~~ d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction.

Sont autorisés sous condition :

- Les activités artisanales et les commerces de détail s'ils ont une surface de plancher inférieure à 300m².
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- Nouvelle construction ou installation sauf celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Tout changement de destination de bâtiments agricoles existants sauf ceux repérés au règlement graphique ;
- ~~Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales, au rétablissement des corridors écologiques et à la prévention des risques naturels ;~~
- Les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs de plus de 12 mètres de hauteur ;
- L'installation au sol d'ouvrage de production d'électricité d'origine solaire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de ~~campings-cars~~ d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux (maintenance, création ou modification d'ouvrage) nécessaires au service public de distribution d'énergie ou d'intérêt collectif, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.
- ~~Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.~~
- Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 40m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées.

- ~~Les travaux, ouvrages, affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.~~
- A l'exception des opérations liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve des autres réglementations (zone humide par exemple), seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

Aco.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation ;
- ~~Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, compatibles avec le maintien des caractéristiques paysagères ou écologiques du tènement foncier ;~~
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs ;
- Les installations et stationnement de caravanes et de ~~campings-cars~~ d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux (maintenance, création ou modification d'ouvrage) nécessaires au service public de distribution d'énergie ou d'intérêt collectif, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.
- À l'exception des opérations liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve des autres réglementations (zone humide par exemple), seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

N.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux (maintenance, création ou modification d'ouvrage) nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestion des eaux, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux ;
- Les affouillements et exhaussements s'ils participent à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques ;
- A l'exception des opérations liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve des autres réglementations (zone humide par exemple), seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 30m² d'emprise au sol
- Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 40m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées.

NI.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains de camping ;
- L'installation et le stationnement de caravanes et de ~~campings-cars~~ d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage ;
- Les parcs d'attraction.

Sont autorisés sous condition :

- Les installations et ouvrages de loisirs démontables ;
- Les installations, ouvrages, travaux, affouillements nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestions des eaux, ne recevant pas du public, s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux ;
- ~~Les affouillements et exhaussements s'ils participent à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques.~~
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

NP.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont autorisés sous condition :

- les installations, ouvrages, travaux, **affouillements** nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestion des eaux, ne recevant pas du public, s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux ;
- ~~les affouillements et exhaussements s'ils participent à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques ;~~
- les aménagements et réhabilitations s'ils n'ont pas pour effet de modifier la volumétrie des bâtis existants ;
- les extensions de bâtiment agricole dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant à compter de la date d'approbation du PLU ;
- les dépôts et stockages de toute nature liés à l'activité agricole s'ils ne sont pas visibles depuis la vallée du Béron, les côteaux opposés de Vozelle, la rue de Champodon et la rue de Bellevue, et s'ils sont entourés d'un masque végétal composé de plusieurs essences végétales locales.

- À l'exception des opérations liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve des autres réglementations (zone humide par exemple), seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.
- Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 30m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées. Ces évolutions sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

I. Justifications : Affouillements et Exhaussements de sols

Pour éviter les répétitions et les rappels concernant les travaux, ouvrages, affouillements et exhaussements de sols, ces derniers sont maintenant réglementés dans le chapitre 2, propre aux règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Ils sont ainsi autorisés dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Une exception a toutefois été rajoutée pour les activités agricoles qui sont autorisées sous réserve de respecter les autres réglementations.

J. Règlement avant modification : périmètre de réciprocité

PÉRIMÈTRES DE RÉCIPROCITÉ AGRICOLE

Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Des périmètres d'inconstructibilité de 100 mètres sont définis autour des bâtiments agricoles en fonction de leur nature. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite.

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait de 6 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait des limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres minimum.

Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants et aux caractéristiques géographiques locales

- Pour les bâtiments agricoles et autres destinations

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée avec un retrait de 100 mètres minimum des bâtiments d'habitation existants et de toute annexe,

Le règlement graphique identifie un périmètre de distance réciproque (100 mètres) à respecter autour des bâtiments agricoles.

- Pour les autres destinations

Toute extension de bâtiment d'habitation doit être implantée avec un retrait de 100 mètres minimum des bâtiments ou installations agricoles existants.

K. Règlement après modification : périmètre de réciprocité

Le règlement graphique identifie les bâtiments agricoles pouvant potentiellement présenter des risques et nuisances. Ces bâtiments peuvent correspondre à des bâtiments d'élevage ou bien de stockage de produits potentiellement dangereux. Ces activités peuvent être réglementées par le Code Rural, le Règlement Sanitaire Départemental ou bien par le régime des ICPE. Des périmètres d'inconstructibilité pouvant aller jusqu'à 100 mètres peuvent être définis autour des bâtiments agricoles en fonction de leur nature. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole peuvent y être interdite.

UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- sur au moins une limite séparative latérale ;
- en retrait de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 4 mètres des autres constructions existantes ou projetées.

Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants et aux caractéristiques géographiques locales

A l'intérieur des périmètres potentiels de réciprocité identifié au règlement graphique (100m), sous réserve de la réglementation liée à l'activité identifiée et de la validité du périmètre de réciprocité, les nouvelles constructions d'habitations sont interdites. Les extensions et annexes de constructions d'habitations existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées.

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants et aux caractéristiques géographiques locales :

Toute nouvelle construction ou installation identifiée dans la destination « exploitation agricole », pouvant engendrer des risques ou des nuisances doit respecter un recul par rapport aux bâtiments d'habitations existants ou leurs annexes correspondant à la réglementation à laquelle elles sont rattachés.

A l'intérieur des périmètres potentiels de réciprocité identifié au règlement graphique (100m), sous réserve de la réglementation liée à l'activité identifiée et de la validité du périmètre de réciprocité, les nouvelles constructions d'habitations sont interdites. Les extensions et annexes de constructions d'habitations existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées.

L. Justifications : périmètre de réciprocité

Les règles concernant les périmètres de réciprocité étant issues d'une réglementation autre que celle du PLU, des contradictions pouvaient émerger lors de l'instruction de certains projets. De plus, cette règle ne concernait que les zones A dans le PLU alors que l'ensemble des zones peut être potentiellement concerné.

Ainsi, ces règles ont été clarifiées pour avant tout prendre en compte la réglementation propre à ces activités. En effet, dans le cas où une installation autrefois réglementée vient à fermer, le périmètre étant inscrit au PLU, ce dernier restera applicable malgré l'arrêt de l'activité ayant nécessité ce périmètre.

Dans le sens où cette protection n'est pas issue du PLU en lui-même, mais de la réglementation liée à l'activité, ces précisions concernant les constructibilités au sein d'un périmètre de réciprocité n'est pas considéré comme une réduction d'une protection et s'insère donc dans le cadre d'une modification.

Enfin, une distinction a été faite entre nouvelle construction principale et extension et annexe. L'objectif de ces périmètres étant de limiter les nuisances entre la population et les agriculteurs, la création de nouvelles annexes et extensions de constructions principales existantes ne vient pas augmenter les risques ni augmenter le nombre de personnes sujet à ces risques.

M. Règlement après modification : Caravanes, mobil'Home et habitation légère de loisirs

Résidences mobiles de loisirs :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (Article R111-41 CU)

Habitations légères de loisirs :

Plan Local d'Urbanisme d'Espinasse-Vozelle – Règlement – Pièce écrite

14

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (Article R111-37 CU)

Caravanes :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (Article R111-47CU) |

CARAVANES, RESIDENCES MOBILES DE LOISIR ET HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

L'implantation des résidences mobiles de loisirs (mobil'home par exemple) est réglementée par les articles R111-42 à R111-46 du Code l'Urbanisme. Toute implantation différente de celle énoncée dans cet article sont interdite.

L'implantation des Habitations légères de loisirs (cabanes, Chalets, Bungalows ...) est encadrée par les articles R111-38 à R111-40 du Code de l'Urbanisme. En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38 CU, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Une déclaration préalable de travaux voire un permis de construire peuvent être nécessaires.

En dehors des espaces destinés à leur entreposage (terrains affectés au garage collectif des caravanes ou dans les dépôts de véhicules spécifiques déclarés et autorisés), l'installation de caravanes ou de camping-car est réglementée. En fonction de la durée d'installation, une déclaration préalable de travaux peut être demandée.

N. Justifications : Caravanes, mobil'Home et habitation légère de loisirs

Afin de limiter les dérives et pour apporter de la pédagogie au PLU, les définitions et règles associées au stationnement des caravanes, des résidences mobiles de loisir (mobil'home par exemple) et des habitations légères de loisirs (chalets par exemple) ont été rajoutées dans le lexique du règlement.

Modification n°7 :

A. Règlement après modification : exception pour constructions existantes

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article UA.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de la construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

B. Justifications : exception pour constructions existantes.

Afin de prendre en compte les constructions existantes et notamment dans le cas où elles présentent des volumétries différentes de ce qui peut être réglementé dans le PLU, une dérogation est possible pour permettre la construction d'annexes et d'extensions. Ces dernières sont possibles si elles n'aggravent pas la non-conformité de la construction existante vis-à-vis du présent règlement.

C. Règlement avant modification : limites des voies et emprises publiques ou privées

UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

UI.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

D. Règlement après modification : limites des voies et emprises publiques ou privées

UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article UA.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de la construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.~~

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter selon un recul compris entre 0 et 5 mètres à compter des limites des voies ouvertes à la circulation générale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les annexes et extensions doivent s'implanter selon un recul minimal correspondant au recul de la construction principale.

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article UB.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de la construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Les annexes et extensions doivent s'implanter selon un recul minimal correspondant au recul de la construction principale.

AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas où une construction existante ne respecte pas les règles présentes dans cet article AU.2.1, les annexes et extensions sont possibles dans le prolongement de la construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction existante.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.~~

Les constructions, installations ou ouvrages doivent s'implanter selon un recul compris entre 0 et 5 mètres à compter des limites des voies ouvertes à la circulation générale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

E. Justifications : limites des voies et emprises publiques ou privées

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ont été modifiées pour gagner en homogénéité entre les zones UA et AU.

Enfin, les annexes et extensions ont été dissociées des constructions principales tout en conservant le recul minimum lié à la construction principale.

F. Règlement avant modification : limites séparatives

UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- sur au moins une limite séparative latérale,
- en retrait de 3 mètres

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- sur au moins une limite séparative latérale,
- en retrait de 3 mètres

AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

G. Règlement après modification : limites séparatives

UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- Sur au moins une limite séparative latérale ;
- En retrait de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :~~

- ~~• sur au moins une limite séparative latérale,~~
- ~~• en retrait de 3 mètres~~

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit en limite séparative soit selon un recul minimal de 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :~~

- ~~• En limite séparative ;~~
- ~~• En retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.~~

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit en limite séparative soit selon un recul minimal de 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

H. Justifications : limites séparatives

Les règles concernant les limites séparatives ont été modifiées pour les zones UB et 1AU afin d'apporter plus de souplesse aux futurs projets. De plus, les annexes ont été ressorties de ces règles pour ne pas entraver un certain nombre de projets.

I. Règlement avant modification : Implantation entre deux constructions

UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 4 mètres des autres constructions existantes ou projetées.

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain

Toute construction ou installation doit être accolée ou s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées.

J. Règlement après modification : Implantation entre deux constructions

UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain

~~Toute construction ou installation doit être accolée ou s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées.~~

Toute construction ou installation doit s'implanter en retrait de 3 mètres des autres constructions existantes ou projetées.

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain

~~Toute construction ou installation doit être accolée ou s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées.~~

Toute construction ou installation doit être accolée ou s'implanter en retrait de 3 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées.

K. Justifications : Implantation entre deux constructions

Les règles d'implantation entre deux constructions ont été modifiées sur les zones UA et UB afin d'uniformiser le règlement, mais également pour permettre une densification plus importante.

Modification n°8

A. Règlement avant modification : Exploitations agricoles

UA.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les activités industrielles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les terrains de camping,
- l'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement.
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction.

UB.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de détail et activités artisanales,
- les commerces de gros,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les terrains de camping,
- l'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement.
- les aires d'accueil de gens du voyage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction.

B. Règlement après modification : Exploitations agricoles

UA.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont autorisées sous condition :

- Les activités artisanales et les commerces de détail s'ils ont une surface de plancher inférieure à 300m² ;
- ~~Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.~~
- Les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour les constructions d'habitation, de ne pas dépasser une hauteur maximale de la construction de 4 mètres et d'avoir une emprise maximale de 80m².
- Les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 unités par unité foncière.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

UB.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour les constructions d'habitation, de ne pas dépasser une hauteur maximale de la construction de 4 mètres et d'avoir une emprise maximale de 80m².
- Les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 unités par unité foncière.
- Seuls les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2.

C. Justifications : Exploitations agricoles

Dans l'objectif de développer une économie circulaire et basée sur des circuits courts, l'agriculture en milieu urbain est autorisée sous la forme de maraîchage. Ainsi, un certain nombre de constructions sont autorisées dans ce sens tel que les serres de production ou bien encore des installations de stockage sous réserve de présenter une hauteur inférieure à 4 mètres et une emprise maximale de 80m².

Dans la continuité des exploitations agricoles, pour permettre une diversification de l'activité, les gîtes sont autorisées dans une certaine limite. Ces gîtes vont notamment permettre le développement de l'attractivité et du tourisme rural et vert.

Modification n°9 :

A. Règlement avant modification : réglementation des eaux pluviales

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. Les espaces de stockage des eaux pluviales seront dimensionnés selon les critères définis par le schéma directeur des eaux pluviales de Vichy Communauté.

Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, pourra être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Dans le cas de démolition/ reconstruction, le terrain considéré sera le terrain nu. Le volume de la rétention sera indiqué lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

B. Règlement après modification : réglementation des eaux pluviales

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. Les espaces de stockage des eaux pluviales seront dimensionnés selon les critères définis par le schéma directeur des eaux pluviales de Vichy Communauté.

Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, pourra être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Dans le cas de démolition/ reconstruction, le terrain considéré sera le terrain nu. Le volume de la rétention sera indiqué lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

C. Justifications : réglementation eaux pluviales

Vichy communauté ayant mise en place un règlement concernant les eaux pluviales, ce dernier vient remplacer les règles aujourd'hui présentes au PLU.

Modification n°10

A. Règlement avant modification : Performance énergétique

PÉRIMÈTRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES RENFORCÉES (ARTICLES L.151-21 ET R.151-42 2° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie un périmètre de performances énergétiques renforcées à l'intérieur duquel toute nouvelle construction doit répondre a minima au niveau de performance énergétique « énergie 1 » et au niveau de performance environnementale « carbone 1 » du label BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) « Energie – Carbone ».

Ainsi toute construction doit présenter :

- Pour l'ensemble de ses usages un bilan énergétique maximal inférieur de 5% à la RT2012 (Réglementation Thermique Nationale de 2012),
- Un niveau d'émission de gaz à effet de serre maximal sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment de :
 - 1350 kg eq. CO₂/m² SDP** pour les maisons individuelles ou accolées,
 - 1550 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bâtiments collectifs,
 - 1500 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bureaux,
 - 1625 kg eq. CO₂/m² SDP pour les autres bâtiments.
- **kg eq. CO₂/m² SDP = Kilogramme équivalent CO₂ par mètre carré de surface de plancher.

AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour les toutes les constructions principales (nouvelles ou existantes) et les extensions Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Performance énergétique

Toute nouvelle construction doit répondre a minima au niveau de performance énergétique «énergie 1» et au niveau de performance environnementale «carbone 1» du label BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) «Energie - Carbone».

Ainsi toute construction doit présenter :

- pour l'ensemble de ses usages un bilan énergétique maximal inférieur de 5% à la RT2012 (Réglementation Thermique Nationale de 2012),
 - un niveau d'émission de gaz à effet de serre maximal sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment de :
 - 1350 kg eq. CO₂/m² SDP** pour les maisons individuelles ou accolées,
 - 1550 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bâtiments collectifs,
 - 1500 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bureaux,
 - 1625 kg eq. CO₂/m² SDP pour les autres bâtiments.
- ** kg eq. CO₂/m² SDP = Kilogramme équivalent CO₂ par mètre carré de surface de plancher.

B. Règlement après modification : Performance énergétique

PÉRIMÈTRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES RENFORCÉES (ARTICLES L.151-21 ET R.151-42 2° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie un périmètre de performances énergétiques renforcées à l'intérieur duquel toute nouvelle construction doit répondre a minima au niveau de performance énergétique « énergie 1 » et au niveau de performance environnementale « carbone 1 » du label BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) « Energie – Carbone ».

Ainsi toute construction doit présenter :

- Pour l'ensemble de ses usages un bilan énergétique maximal inférieur de 5% à la RT2012 (Réglementation Thermique Nationale de 2012),
- Un niveau d'émission de gaz à effet de serre maximal sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment de :
 - 1350 kg eq. CO₂/m² SDP** pour les maisons individuelles ou accolées,
 - 1550 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bâtiments collectifs,
 - 1500 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bureaux,
 - 1625 kg eq. CO₂/m² SDP pour les autres bâtiments.
- **kg eq. CO₂/m² SDP = Kilogramme équivalent CO₂ par mètre carré de surface de plancher.

AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Performance énergétique

Toute nouvelle construction doit répondre a minima au niveau de performance énergétique «énergie 1» et au niveau de performance environnementale «carbone 1» du label BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) «Energie - Carbone».

Ainsi toute construction doit présenter :

- pour l'ensemble de ses usages un bilan énergétique maximal inférieur de 5% à la RT2012 (Réglementation Thermique Nationale de 2012),
- un niveau d'émission de gaz à effet de serre maximal sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment de :
 - 1350 kg eq. CO₂/m² SDP** pour les maisons individuelles ou accolées,
 - 1550 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bâtiments collectifs,
 - 1500 kg eq. CO₂/m² SDP pour les bureaux,
 - 1625 kg eq. CO₂/m² SDP pour les autres bâtiments.

** kg eq. CO₂/m² SDP = Kilogramme équivalent CO₂ par mètre carré de surface de plancher.

C. Justifications : Performance énergétique

Afin d'inciter les futurs porteurs de projet à la sobriété énergétique et de viser la création d'un quartier énergétiquement exemplaire, des performances énergétiques renforcées sont demandées sur l'emprise de la zone 1AU. Ainsi, avec l'émergence de

la RE2020, les normes indiquées ne sont plus valides et ont donc été supprimées. Les exigences BEPOS restent tout de même demandées.

Modification n°11

A. Règlement avant modification : végétalisation des parcelles

UA.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation et nature des plantations

En dehors des accès aux parcelles nécessaires aux véhicules automobiles, les surfaces non bâties ne devront pas être imperméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Au moins 60m² d'espaces végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager) doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.

UB.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation et nature des plantations

En dehors des accès aux parcelles nécessaires aux véhicules automobiles, les surfaces non bâties ne devront pas être imperméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Au moins 60m² d'espaces végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager) doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.

AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation et nature des plantations

En dehors des accès aux parcelles nécessaires aux véhicules automobiles, les surfaces non bâties ne devront pas être imperméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Au moins 60m² d'espaces végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager) doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.

B. Règlement après modification : végétalisation des parcelles

UA.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation et nature des plantations

En dehors des accès aux parcelles nécessaires aux véhicules automobiles, les surfaces non bâties ne devront pas être imperméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Au moins 60m² d'espaces végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager) doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.

60% des espaces non bâtis doivent être dévolus a minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager).

UB.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation et nature des plantations

En dehors des accès aux parcelles nécessaires aux véhicules automobiles, les surfaces non bâties ne devront pas être imperméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Au moins 60m² d'espaces végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager) doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.

60% des espaces non bâtis doivent être dévolus a minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager).

AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Végétalisation et nature des plantations

En dehors des accès aux parcelles nécessaires aux véhicules automobiles, les surfaces non bâties ne devront pas être imperméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Au moins 60m² d'espaces végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager) doivent être réalisés sur la parcelle par logement créé.

60% des espaces non bâtis doivent être dévolus a minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager).

C. Justifications : végétalisation des parcelles

La réglementation actuelle étant assez stricte et notamment sur des espaces parfois denses, il a été choisi d'assouplir cette règle en ne ciblant que les espaces non bâtis et non les parcelles dans leur globalité.

Modification n°12 : augmentation annexes et extensions

A. Règlement avant modification : augmentation annexes et extensions

A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont autorisés sous condition :

- les constructions, installations, ouvrages et travaux (maintenance, création ou modification d'ouvrage) nécessaires au service public de distribution d'énergie ou d'intérêt collectif, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.
- une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

N.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont autorisés sous condition :

- les constructions, installations, ouvrages et travaux (maintenance, création ou modification d'ouvrage) nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestion des eaux, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux,
- les affouillements et exhaussements s'ils participent à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques,
- une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

B. Règlement après modification : augmentation annexes et extensions

A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions, installations, ouvrages et travaux (maintenance, création ou modification d'ouvrage) nécessaires au service public de distribution d'énergie ou d'intérêt collectif, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.
- Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.
- Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 40m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées.

N.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

- Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 30m² d'emprise au sol
- Une extension et une annexe accolée ou non située à moins de 10 mètres du bâtiment principal d'habitation existant, à compter de la date d'approbation du plu, dans la limite de 40m² d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas concernées.

C. Justifications : augmentation annexes et extensions

Afin d'éviter de bloquer un certain nombre de projets d'annexes ou d'extensions en zone A et N, la surface constructible maximale a été remontée de 10m². Le nombre de constructions concerné étant réduit, cette mesure n'aura que très peu d'impact sur les espaces agricoles ou bien naturels.

Modification n°13 : ER caserne pompier

A. Zonage avant modification : ER caserne pompier



B. Zonage après modification : ER caserne pompier



C. Justifications : ER caserne pompier

La caserne de pompier actuellement présente sur la commune n'est plus adaptée au service et aux matériels aujourd'hui attendus pour cet équipement. Ainsi, la construction d'une nouvelle caserne aux normes actuelles est donc à l'étude sur la commune et plus précisément sur la parcelle voisine au centre de secours existant.