



PROJET

PLU Cognat-Lyonne

Modification Simplifiée n°1

Prescrite par Arrêté du Président n°2022-06 du 04 avril 2022

Notice explicative



VICHYCOMMUNAUTÉ

SOMMAIRE

La procédure de modification	5
Document d'urbanisme en vigueur	5
Cadre réglementaire de la procédure	5
Contenu de la Modification simplifiée	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
Modifications réglementaires apportées au PLU	9
Modification n°1 :	9
A. Zonage avant modifications : L151-19CU	9
B. Zonage après modifications : L151-19CU	9
C. Règlement après modifications : L151-19CU	10
D. Justifications : L151-19CU	10
Modification n°2	10
A. Règlement avant modifications : Pente de toit	10
B. Règlement après modifications : Pente de toit.....	10
C. Justifications : Pente de toit.....	11
Modification n°3 :	11
A. Zonage avant modifications : Château de Rihat	11
B. Zonage après modifications : Château de Rihat	11
C. Règlement avant modifications : Château de Rihat.....	12
D. Règlement après modifications : Château de Rihat	12
E. Justifications : Château de Rihat.....	13
Modification n°4 :	13
A. Règlement avant modifications : destination / sous-destination.....	13

B.	Règlement après modifications : destination / sous-destination	14
C.	Justifications : Destination / sous-destination	15
D.	Règlement avant modifications : Permis de démolir :	16
E.	Règlement après modifications : Permis de démolir	16
F.	Justifications : Permis de démolir	17
G.	Règlement avant modifications : Affouillements et Exhaussements de sols	18
H.	Règlement après modifications : Affouillements et Exhaussements de sols ...	21
I.	Justifications : Affouillements et Exhaussements de sols	30
J.	Règlement avant modifications : Périmètre de réciprocité	32
K.	Règlement après modifications : Périmètre de réciprocité	32
L.	Justifications : Périmètre de réciprocité	33
M.	Règlement après modifications : Caravanes, Mobil'Home et habitation légère de loisirs	34
A.	Justifications : Caravanes, Mobil'Home et habitation légère de loisirs (.....	34
Modification n°5		36
A.	Règlement après modifications : Exception pour constructions existantes	36
B.	Justifications : Exception pour constructions existantes	36
C.	Règlement avant modifications : Limites des voies et emprises publiques ou privées.....	36
D.	Règlement après modifications : Limites des voies et emprises publiques ou privées.....	36
E.	Justifications : Limites des voies et emprises publiques ou privées	37
F.	Règlement avant modification : limites séparatives.....	38
G.	Règlement après modifications : limites séparatives	38
H.	Justifications : Limites séparatives.....	39
I.	Règlement avant modification : Hauteurs des constructions.....	40
J.	Règlement après modifications : Hauteurs des constructions	41
K.	Justifications : Hauteur des constructions	43
Modification n°6		44
A.	Règlement avant modifications : Clôtures.....	44
B.	Règlement après modifications : Clôtures.....	45
C.	Justifications : Clôtures	50
Modification n°7		51
A.	Règlement avant modifications : Exploitations agricoles.....	51
B.	Règlement après modifications : Exploitations agricoles	51
C.	Justifications : Exploitations agricoles	53

Modification n°8	54
A. Règlement avant modification : Réglementation des eaux pluviales	54
B. Règlement après modification : Réglementation des eaux pluviales	54
C. Justifications : Réglementation des eaux pluviales	54
Modification n°9	55
A. Règlement avant modifications : Extensions en A et N	55
B. Règlement après modifications : Extensions en A et N	55
C. Justifications : Extensions en A et N.....	57
Modification n°10	58
A. Règlement avant modification : Retrait-gonflement des argiles.....	58
B. Règlement après modification : Retrait-gonflement des argiles.....	58
C. Justifications : Retrait-gonflement des argiles.....	59
Modification n°11	60
A. Règlement avant modification : Pente des toitures.....	60
B. Règlement après modification : Pente des toitures.....	60
C. Justifications : Pente des toitures.....	60

La procédure de modification

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Cognat-Lyonne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 20/09/2018

Cadre réglementaire de la procédure

Le projet porte sur plusieurs modifications sur le règlement écrit ou graphique dont :

- Corrections d'un certain nombre d'erreurs ou d'oublis ;
- Modifications de règles existantes au vu de l'évolution du document ;
- Ajout de nouvelles règles pour permettre l'émergence de nouveaux projets.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification :

- Ne change 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 L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'a pas pour effet :

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

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

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, 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.

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

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

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification a été engagée à l'initiative du maire de la commune par arrêté.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme :

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.

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

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, ces modalités seront portées à la connaissance du public , au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme :

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

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Contenu de la Modification simplifiée

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 identifier le Château à l'Ouest de la commune, présent en zone NP au titre de l'article L151-19CU en vue de sa protection.

Modification n°2 :

La modification n°2 va permettre la l'harmonisation du gabarit des constructions autorisées entre les zones UA, UB et 1AU.

- Modification des pentes de toit en zone 1AU.

Modification n°3 :

La modification n°3 vise à basculer le Château de Rihat en zone NP. De plus, le règlement sera modifié pour permettre la création de piscines sans limite de taille.

Modification n°4 :

La modification n°4 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 ;
- Modification des règles concernant les périmètres de réciprocité liés au monde agricole.

Modification n°5 :

La modification n°5 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 de hauteurs des constructions.

Modification n°6 :

La modification n°6 vise à revoir les différentes règles concernant les clôtures. Le règlement sera ainsi modifié :

- Modification des hauteurs possibles ;
- Modification de la constitution et de la perméabilité des clôtures.

Modification n°7 :

La modification n°7 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°8 :

La modification n°8 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°9 :

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

Modification n°10 :

La modification n°10 vise à la réécriture des règles concernant le retrait gonflement des argiles et notamment pour permettre un renvoi directement à la règlement déjà existante.

Modification n°11 :

La modification n°11 a pour objectif de supprimer les règles concernant les pentes de toit en zone A.

Modifications réglementaires apportées au PLU

Modification n°1 :

A. Zonage avant modifications : L151-19CU



B. Zonage après modifications : L151-19CU



C. Règlement après modifications : L151-19CU

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et ils sont à ce titre protégés. Ces éléments du patrimoine bâti sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.

D. Justifications : L151-19CU

Afin d'assurer la pérennité des édifices identifiés dans le temps, et notamment au vu des caractéristiques architecturales et l'histoire du lieu, plusieurs bâtiments ont été protégés de toute dégradation grâce à l'article L151-19CU.

Modification n°2

A. Règlement avant modifications : Pente de toit

1AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Gabarit du volume et de la toiture

Toute construction doit présenter une toiture à deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre à 30 et 45 degrés.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

B. Règlement après modifications : Pente de toit

1AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Gabarit du volume et de la toiture

Toute construction doit présenter une toiture à deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre 30 et 45 degrés.

Toute nouvelle construction ou surélévation doit présenter une toiture à plusieurs pans dont l'inclinaison de pente doit être supérieure à 25 degrés.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

C. Justifications : Pente de toit

Afin d'obtenir une uniformité d'ensemble entre les zones UA, UB et 1AU, des pentes de toit similaires ont été renseignées. Ainsi, cette évolution permettra le maintien et la construction de bâtiments d'habitation relativement similaires.

Cette modification n'impact pas les possibilités de construire.

Modification n°3 :

A. Zonage avant modifications : Château de Rihat



B. Zonage après modifications : Château de Rihat



C. Règlement avant modifications : Château de Rihat

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

Sont autorisés sous condition :

- une ou plusieurs extensions aux bâtiments principaux existants dans la limite de 50m² d'emprise au sol et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 100m² situées à moins de 15 mètres d'un bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du PLU.
- les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

D. Règlement après modifications : Château de Rihat

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

Sont autorisés sous condition :

- 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 ou plusieurs extensions aux bâtiments principaux existants dans la limite de 50m² d'emprise au sol et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 100m² situées à moins de 15 mètres d'un bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas concernées.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

E. Justifications : Château de Rihat

Les constructions étant bien moins nombreuses en zone Np qu'en zone N, les possibilités d'évolution sont plus importantes en zone Np. Cette constructibilité supplémentaire se justifie également afin de permettre une mise en valeur de ces châteaux pour permettre potentiellement un développement touristique. Ainsi, le château de Rihat a été classé en zone Np afin d'aller dans ce sens.

De plus, toujours pour permettre un développement touristique, les piscines ont été sorties des règles d'emprises au sol liées aux annexes.

Modification n°4 :

A. Règlement avant modifications : 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 modifications : 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 « 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 modifications : Permis de démolir :

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

Sont autorisées sous condition :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir,

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

Sont autorisés sous condition :

- une ou plusieurs extensions aux bâtiments principaux existants dans la limite de 50m² d'emprise au sol et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 100m² situées à moins de 15 mètres d'un bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du PLU.
- les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Il est rappelé par ailleurs que les pétitionnaires devront solliciter un permis de démolir pour toute intervention consistant en une démolition partielle ou totale d'un bâtiment.

E. Règlement après modifications : Permis de démolir

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

Sont autorisées sous condition :

- ~~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 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.
- 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.

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

Sont autorisés sous condition :

- 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 ou plusieurs extensions aux bâtiments principaux existants dans la limite de 50m² d'emprise au sol et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 100m² situées à moins de 15 mètres d'un bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du PLU. **Les piscines ne sont pas concernées.**
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

~~Il est rappelé par ailleurs que les pétitionnaires devront solliciter un permis de démolir pour toute intervention consistant en une démolition partielle ou totale d'un bâtiment.~~

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 modifications : 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 soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- 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 exploitations agricoles et forestières,
- les activités industrielles soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de vente.

1AU.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 soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de plancher

2AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- toute construction, installation ou ouvrage,
- tout affouillement et exhaussement,
- tout dépôt ou stockage de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- 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 :

- toute affectation, nouvelle construction ou installation sauf celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- tout changement de destination,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels,
- les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

Ap.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,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

N.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 ou forestière, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

NP.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 la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels, à la préservation des corridors écologiques, à la protection du patrimoine arboré ou paysager,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les éoliennes et aérogénérateurs,
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

H. Règlement après modifications : Affouillements et Exhaussements de sols

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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 soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de campings-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions.

Sont autorisées sous condition :

- 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 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.
- 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.

UB.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 soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de camping-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de vente.

Sont interdits en outre :

- Toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

~~Pour rappel, les parcelles et bâtiments inclus dans un périmètre de réciprocité agricole doivent se référer au chapitre 2 « dispositions communes à toutes les zones ».~~

Sont autorisées sous conditions :

- 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 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.

1AU.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 soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ~~Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;~~
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de ~~campings-cars~~ ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de plancher.

L'ouverture de l'urbanisation de la zone 1AU ne peut être réalisée que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de la zone.

Sont interdits en outre :

- Toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

Sont autorisées sous condition :

- 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.

2AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- Toute construction, installation ou ouvrage ;
- ~~Tout affouillement et exhaussement ;~~
- Tout dépôt ou stockage de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de ~~campings-cars~~ ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions.

L'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU ne peut être réalisée qu'après révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sont interdits en outre toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

Sont autorisées sous condition :

- 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.

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

Sont interdits :

- Toute affectation, nouvelle construction ou installation sauf celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Tout changement de destination ;
- ~~Tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels ;~~
- Les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

Sont autorisés sous condition :

- 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.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ~~Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 30 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du plu.~~
- Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 40 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du plu. Les piscines ne sont pas concernées.

AP.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 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de campings-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

Sont autorisés sous condition :

- 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.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N.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 ou forestière, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques ;~~
- Les changements de destination des constructions existantes ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de ~~campings-cars~~ ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

Sont autorisés sous condition :

- 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.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ~~Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 30 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas concernées.~~
- Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 40 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas concernées.

Il est rappelé par ailleurs que les pétitionnaires devront se conformer aux règles issues des servitudes d'utilité publique en matière d'occupation des sols et de changement de destination (annexe 5.1.0 du PLU).

NP.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 la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels, à la préservation des corridors écologiques, à la protection du patrimoine arboré ou paysager ;~~
- Les changements de destination des constructions existantes ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de camping-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les éoliennes et aérogénérateurs ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

Sont autorisés sous condition :

- ~~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 ou plusieurs extensions aux bâtiments principaux existants dans la limite de 50m² d'emprise au sol et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 100m² situées à moins de 15 mètres d'un bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du PLU. ~~Les piscines ne sont pas concernées.~~
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

~~Il est rappelé par ailleurs que les pétitionnaires devront solliciter un permis de démolir pour toute intervention consistant en une démolition partielle ou totale d'un bâtiment.~~

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 modifications : 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 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.

- 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 modifications : 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.~~

Le règlement graphique identifie les bâtiments agricoles pouvant potentiellement présenter des risques et nuisances. Ces bâtiments peuvent correspondre à des bâtiments d'élevage ou de 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.

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

À l'intérieur des périmètres potentiels de réciprocité identifiés 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

- 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.

- 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.

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 rattachées.

À l'intérieur des périmètres potentiels de réciprocité identifiés 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 modifications : 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 = 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, RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIR ET HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

L'implantation des résidences mobiles de loisirs (~~mobihome~~ 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 est 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.

A. 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 et dans les dispositions générales du règlement.

Modification n°5

A. Règlement après modifications : Exception pour constructions existantes

Dans l'ensemble des zones :

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 cette 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 modifications : Limites des voies et emprises publiques ou privées

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute façade principale de construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Toute annexe doit s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

1AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Toute annexe doit s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

D. Règlement après modifications : Limites des voies et emprises publiques ou privées

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

~~Toute façade principale de construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.~~

~~Toute annexe doit s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.~~

~~Toute constructions, installations ou ouvrages doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres à compter des limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.~~

1AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.~~

~~Toute annexe doit s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.~~

~~Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 5 à 8 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.~~

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 accentuer le recul des constructions. En effet, afin de permettre le stationnement d'une voiture devant les constructions, un recul supplémentaire était nécessaire.

De plus, la bande d'implantation 0-4 mètres limitait les possibilités de recul pour les terrains en profondeur. Ainsi, en zone UB, cette implantation se fait avec 5 mètres minimum.

F. Règlement avant 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 sur au moins une limite séparative.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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 en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

1AU.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 en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

G. Règlement après modifications : 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 sur au moins une limite séparative.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes.~~

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit en limite séparative, soit selon un retrait par rapport aux autres limites séparatives de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit en limite séparative, soit selon un retrait par rapport aux autres limites séparatives de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

1AU.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 en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit en limite séparative, soit selon un retrait par rapport aux autres limites séparatives de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

H. Justifications : Limites séparatives

Seules les règles concernant la zone UA ont été modifiées pour s'aligner sur les règles présentes en UB et AU. Les règles concernant les annexes et les piscines n'ont pas été modifiées en UA, UB et AU. En revanche, ces dernières ont été rajoutées à la zone A au vu du nombre d'habitations présentes dans cette zone.

I. Règlement avant modification : Hauteurs des constructions

UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et l'égoût du toit de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant. Pour les bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égoût du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur au plus égale au bâtiment principal existant.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et l'égoût du toit de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

1AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le sol naturel et l'égoût du toit de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments agricoles
Non réglementé

- Pour les autres destinations

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le sol naturel et l'égoût du toit pour les constructions. En secteur STECAL, la hauteur des constructions ou installations est limitée à 45,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

N.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

Les extensions bâties doivent avoir une hauteur au plus égale au bâtiment principal existant. La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

NP.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et l'égoût du toit de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

J. Règlement après modifications : Hauteurs des constructions

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égout du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur au plus égale au bâtiment principal existant.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- Pour toute construction :

La hauteur en façade est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptés entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.

- Pour les autres installations et ouvrages :

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments agricoles

Non réglementé.

- Pour les autres destinations

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit pour les constructions. En secteur STECAL, la hauteur des constructions ou installations est limitée à 45,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur en façade est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres comptés entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les annexes situées en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut.

- Pour les autres installations et ouvrages :

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

- En secteur STECAL :

La hauteur des constructions ou installations est limitée à 45,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux installations et ouvrages de service public ou d'intérêt collectif.

K. Justifications : Hauteur des constructions

Les règles de hauteur ont été harmonisées sur l'ensemble des zones constructions afin de simplifier l'instruction et de gagner en homogénéité pour les constructions. Ces règles concernent les constructions principales, les annexes et les extensions. Seules les zones 1AU et A ont vu leurs hauteurs augmenter.

Modification n°6

A. Règlement avant modifications : Clôtures

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

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.

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

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.
- de haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques. Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

1AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.
- de haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques. De plus, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

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 d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles 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.

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

Ap.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 d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie.

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.

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

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

Traitement des clôtures

Seules sont autorisées les clôtures maçonnées s'inscrivant en continuité des murs existants, dans leur aspect et leur hauteur. Les murs d'enceinte existants doivent être conservés.

B. Règlement après modifications : Clôtures

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

Traitement des clôtures

~~Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.~~

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur. |
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

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).

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

Traitement des clôtures

~~Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :~~

- ~~• De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.~~
- ~~• De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques. Pour les secteurs couverts par une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.~~
- ~~• Haies végétales d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.~~

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

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).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

1AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

~~Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :~~

- ~~• De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.~~
- ~~• De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques. De plus, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.~~

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

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).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

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 d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles 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.

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

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

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).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

AP.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 d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- Haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales ;
- Grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

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

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

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).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

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.~~

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

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,30 et 1,20 mètre de hauteur.
- De haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques.

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).

Pour les secteurs couverts par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

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

Traitement des clôtures

~~Seules sont autorisées les clôtures maçonnées s'inscrivant en continuité des murs existants, dans leur aspect et leur hauteur. Les murs d'enceinte existants doivent être conservés.~~

Les seules clôtures maçonnées autorisées sont celles s'inscrivant en continuité des murs existants, dans leur aspect et leur hauteur. Les murs d'enceinte existants doivent être conservés. Les autres clôtures devront être composées de piquets verticaux et d'un grillage à mailles larges, doublés par une haie végétale d'essences locales et de strates de différentes hauteurs.

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 modifiées pour encadrer les nouvelles constructions.

Modification n°7

A. Règlement avant modifications : 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 soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- 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 exploitations agricoles et forestières,
- les activités industrielles soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de vente.

B. Règlement après modifications : 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 soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de campings-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions.

Sont autorisées sous condition :

- 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 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.
- 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.

UB.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 soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction ;
- Les dépôts ou stockages de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping ;
- Les installations et stationnements de caravanes et de camping-cars ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de vente.

Sont interdits en outre :

- Toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

Pour rappel, les parcelles et bâtiments inclus dans un périmètre de réciprocité agricole doivent se référer au chapitre 2 « dispositions communes à toutes les zones ».

Sont autorisées sous conditions :

- 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 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.

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.

Modification n°8

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 des 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°9

A. Règlement avant modifications : Extensions en A et N

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

Sont autorisés sous condition :

- les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 30 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du PLU.

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

Sont autorisés sous condition :

- les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 30 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du PLU.

B. Règlement après modifications : Extensions en A et N

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

Sont autorisés sous condition :

- 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.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 30 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du plu.
- Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 40 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du plu. Les piscines ne sont pas concernées.

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

Sont autorisés sous condition :

- 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.
- Les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution de l'énergie ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, et s'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels ou le maintien des caractéristiques paysagères des lieux. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ~~Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 30 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas concernées.~~
- Une extension à un bâtiment principal d'habitation existant, d'une emprise au sol maximale de 40 m² et une ou plusieurs annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 40m² situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal, à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas concernées.

C. Justifications : Extensions en A et N

Afin d'éviter de bloquer un certain nombre de projets 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°10

A. Règlement avant modification : Retrait-gonflement des argiles

SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉES AUX RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (ARTICLE R.151-34 1° CU)

Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction, extension, aménagement dans les bâtiments existants ayant pour but de créer de la surface de plancher, installation ou ouvrage, aménagement des abords des constructions doivent suivre les règles suivantes :

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (plantation, drain, système de pompage ou d'infiltration) doivent observer une distance minimale de 10,00 mètres avec le nu extérieur du mur de la construction principale.
- La réalisation d'un trottoir périmétrique de 1,50 mètre autour de la construction est à rechercher afin de protéger la périphérie de la construction de toute évaporation et d'éloigner le pied de façade des eaux de ruissellement. Les constructions réalisées en matériaux biosourcés ne sont pas concernées par cette prescription. Les extensions et annexes accolés à une construction principale doivent, s'ils sont fondés de manière différente ou s'ils exercent des charges variables, être désolidarisées sur toute leur hauteur.
- Les eaux de toiture doivent être collectées dans des ouvrages étanches, et évacuées à plus 1,50 mètre de la construction.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique, le raccordement aux réseaux publics d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Outre les règles définies dans le PLU, les pétitionnaires sont invités à réaliser des études de sols permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène de retrait-gonflement des argiles et de définir les dispositions préventives nécessaires.

B. Règlement après modification : Retrait-gonflement des argiles

SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉES AUX RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (ARTICLE R.151-34 1° CU)

Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction, extension, aménagement dans les bâtiments existants ayant pour but de créer de la surface de plancher, installation ou ouvrage, aménagement des abords des constructions doivent suivre les règles suivantes :

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (plantation, drain, système de pompage ou d'infiltration) doivent observer une distance minimale de 10,00 mètres avec le nu extérieur du mur de la construction principale.
- La réalisation d'un trottoir périmétrique de 1,50 mètre autour de la construction est à rechercher afin de protéger la périphérie de la construction de toute évaporation et d'éloigner le pied de façade des eaux de ruissellement. Les constructions réalisées en matériaux biosourcés ne sont pas concernées par cette prescription. Les extensions et annexes accolés à une construction principale doivent, s'ils sont fondés de manière différente ou s'ils exercent des charges variables, être désolidarisées sur toute leur hauteur.
- Les eaux de toiture doivent être collectées dans des ouvrages étanches, et évacuées à plus 1,50 mètre de la construction.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique, le raccordement aux réseaux publics d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Outre les règles définies dans le PLU, les pétitionnaires sont invités à réaliser des études de sols permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène de retrait-gonflement des argiles et de définir les dispositions préventives nécessaires.

Dans les périmètres identifiés au règlement graphique et conformément à l'article 68 de la loi ELAN, il est imposé la réalisation d'une étude géotechnique en cas de vente ou de construction à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort). Le contenu de cette étude géotechnique est défini par un arrêté paru le 22 juillet 2020 au JO.

Un guide sur la réglementation et les bonnes pratiques pour construire en terrain argileux permet d'accompagner les propriétaires et porteurs de projet et est présent sur le site du Ministère de la transition écologique. Le classement d'un terrain ou d'une construction en zone d'aléa faible, moyen ou fort est accessible depuis le site [géorisque](#).

C. Justifications : Retrait-gonflement des argiles

Afin de ne pas faire doublon avec la réglementation existante concernant la problématique du retrait-gonflement des argiles, le règlement va simplement faire un renvoi vers les prescriptions existantes de par la loi.

Modification n°11

A. Règlement avant modification : Pente des toitures

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

L'architecte des bâtiments de France doit obligatoirement être consulté pour toute intervention (réhabilitation, construction neuve, démolition, installation de clôture...) prévue dans le périmètre de protection d'un édifice protégé au titre des monuments historiques.

Gabarit du volume et de la toiture

Toute nouvelle construction doit présenter une toiture dont l'inclinaison de pente doit être supérieure à 25 degrés.

En secteur STECAL, toute construction doit présenter un minimum de deux volumes bâtis. Les principes de décomposition volumétrique sont définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

Les règles de toiture ne s'appliquent pas en secteur STECAL.

B. Règlement après modification : Pente des toitures

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

L'architecte des bâtiments de France doit obligatoirement être consulté pour toute intervention (réhabilitation, construction neuve, démolition, installation de clôture...) prévue dans le périmètre de protection d'un édifice protégé au titre des monuments historiques.

Gabarit du volume et de la toiture

~~Toute nouvelle construction doit présenter une toiture dont l'inclinaison de pente doit être supérieure à 25 degrés.~~

En secteur STECAL, toute construction doit présenter un minimum de deux volumes bâtis. Les principes de décomposition volumétrique sont définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

Les règles de toiture ne s'appliquent pas en secteur STECAL.

C. Justifications : Pente des toitures

Afin de ne pas aller à l'encontre des futurs projets agricoles présents au sein de la zone A, les règles concernant les pentes de toit ont été supprimées. De plus, au vu des contraintes techniques inhérentes aux bâtiments agricoles récents (matériels hauts et larges, panneaux solaires ...), les pentes renseignés initialement étaient bloquantes.