

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	5
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	18
I. Dispositions applicables à la Zone UA.....	18
Caractère de la zone UA.....	18
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	18
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	18
Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	19
Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	20
Article UA 5 : Superficie minimale des terrains	21
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	21
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	22
Article UA 9 : Emprise au sol des constructions	22
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions.....	22
Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	23
Article UA 12 : Stationnement.....	24
Article UA 13 : Espaces libres et plantations.....	25
Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	25
Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales	25
Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	25
II. Dispositions applicables aux Zones UB	26
Caractère de la zone UB.....	26
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	26
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	26
Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	27
Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	28
Article UB 5 : Superficie minimale des terrains	29
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	29
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	29
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	30
Article UB 9 : Emprise au sol des constructions.....	30
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions.....	30
Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	30
Article UB- 12 Stationnement.....	32
Article UB -13 : Espaces libres et plantations.....	32
Article UB - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	33
Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales	33
Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	33
III. Dispositions applicables à la zone UE.....	34
Caractère de la zone UE.....	34
Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	34

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	34
Article UE 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	35
Article UE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	36
Article UE 5 : Superficie minimale des terrains	37
Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	37
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	37
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	37
Article UE 9 : Emprise au sol des constructions	37
Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions	37
Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	38
Article UE - 12 Stationnement	39
Article UE -13 : Espaces libres et plantations.....	39
Article UE - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	39
Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales	40
Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	40
IV. Dispositions applicables aux Zones UH	41
Caractère de la zone UH.....	41
Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	41
Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	41
Article UH 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	42
Article UH 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	42
Article UH 5 : Superficie minimale des terrains	43
Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	43
Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	43
Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	44
Article UH 9 : Emprise au sol des constructions	44
Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions.....	44
Article UH 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	44
Article UH - 12 Stationnement.....	46
Article UH -13 : Espaces libres et plantations	46
Article UH - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	47
Article UH 15 – Performances énergétiques et environnementales.....	47
Article UH 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	47
V. Dispositions applicables aux Zones UI.....	48
Caractère de la zone UI	48
Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	48
Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	48
Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	49
Article UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	50
Article UI 5 : Superficie minimale des terrains.....	51
Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	51
Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	51
Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	51

Article UI 9 : Emprise au sol des constructions	51
Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions	51
Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	52
Article UI 12 : Stationnement	53
Article UI 13 : Espaces libres et plantations	53
Article UI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	54
Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales	54
Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	54
Titre 3	55
Dispositions applicables aux zones A Urbaniser	55
I. Dispositions applicables aux Zones 1AU	55
Caractère de la zone 1AU.....	55
Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	55
Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	55
Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	56
Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	57
Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains	58
Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	58
Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	58
Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	58
Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions	59
Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions.....	59
Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords...	59
Article 1AU 12 : Stationnement.....	61
Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations.....	61
Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	62
Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales.....	62
Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	62
II. Dispositions applicables aux Zones 1AUI	63
Caractère de la zone 1AUI	63
Article 1AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	63
Article 1AUI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	63
Article 1AUI 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	64
Article 1AUI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	65
Article 1AUI 5 : Superficie minimale des terrains.....	65
Article 1AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	65
Article 1AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	66
Article 1AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	66
Article AUI 9 : Emprise au sol des constructions	66
Article 1AUI 10 : Hauteur maximale des constructions	66
Article 1AUI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.	66
Article 1AUI 12 : Stationnement	68
Article 1AUI 13 : Espaces libres et plantations	69
Article 1AUI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	69
Article 1AUI 15 – Performances énergétiques et environnementales	69

Article 1AUI 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	69
Titre 4	70
Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestières	70
I. Dispositions applicables aux Zones N	70
Caractère de la zone N	70
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	71
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	72
Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	75
Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	75
Article N 5 : Superficie minimale des terrains	76
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	76
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	77
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	77
Article N 9 : Emprise au sol des constructions	77
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions	77
Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	78
Article N 12 : Stationnement.....	79
Article N 13 : Espaces libres et plantations et les espaces boisés classés	80
Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	80
Article N15 – Performances énergétiques et environnementales.....	80
Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	80
Titre 5	82
Dispositions applicables aux zones agricoles	82
I. Dispositions applicables aux Zones A.....	82
Caractère de la zone A	82
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	82
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	84
Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	87
Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	88
Article A 5 : Superficie minimale des terrains	88
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	88
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	89
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	89
Article A 9 : Emprise au sol des constructions	89
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	89
Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	90
Article A 12 : Stationnement.....	92
Article A 13 : Espaces libres et plantations.....	92
Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	93
Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales.....	93
Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	93
LEXIQUE.....	94
La Loi montagne	108
Construire en zone agricole	121

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Souzy.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 -Les articles dits d'ordre public, du règlement national d'urbanisme : R 111-2, R 111-4 et R 111-27. Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

Ancien article L 111-1 et recodifié L 101-3 et L 111-2 : *Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.*

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

Ancien article L 111-7 et recodifié L 424-1 2^{ème} alinéa: *Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement*

Ancien article L 111-9 et recodifié L 424-1 1^o : *L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies au 7^{ème} alinéa du présent article (à l'article L. 111-8 ancien) dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.*

Ancien article L 111-10 et recodifié L 424-1 2^o : *Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies au 7^{ème}*



alinéa du présent article (à l'article L.111-8 ancien), dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Ancien article L111-10 et recodifié L 424-1 3° : L'autorité compétente peut surseoir à statuer, lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Ancien article L 111-10 alinéa 1,2,3 et 4 recodifié L 102-13 : ou lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

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

Article L 421-4 : Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Article L 421-5 : Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;*
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;*
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;*
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;*

e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

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

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

Ancien R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent sur la commune de Souzy sont :

- la servitude A4 : sur les terrains des cours d'eau non domaniaux
- la servitude AS1 : sur le périmètre de protection des eaux potables et minérales
- la servitude EL7 : servitude d'alignement des voies départementales
- la servitude PM1 : liée aux risques naturels. Dans ce cas, il s'agit du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRni) de la Brévenne- Turdine (voir pièce annexe du PLU).
- La servitude I3 : relative à la canalisation de gaz (voir article 3)

ARTICLE 3 – LE GAZ

Un autre élément s'applique aussi sur la commune. Il s'agit de la canalisation de gaz Chazelles/Ste Foy l'Argentière. Des distances liées à la canalisation s'imposent à l'ensemble des zones du PLU.

Canalisation	DN	PMS bar	Distance Zone de dangers très graves en mètres ELS	Distance Zone de dangers graves en mètres PEL	Distance Zone de dangers significatifs en mètres IRE



CHAZELLES/STE FOY L'ARGENTIERE	100	67,7	10	15	25
--------------------------------------	-----	------	----	----	----

Cet ouvrage est susceptible, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines. Par la présence de cet ouvrage de gaz, des dispositions d'urbanisme sont à prendre en compte.

- Dans la bande des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes.
- Dans la bande des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers grave pour la vie humaine, sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaire de base.
- Dans la bande des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

4 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent en plus de celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme.

L'article L 442-9 du code de l'urbanisme indique que :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

5 - L'article L 424-1 qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

6 – L'article R 421-12 du code de l'urbanisme qui indique : *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine

architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines (dites zones U)**, concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II comprennent :

- La zone UA
 - La zone Ui avec deux sous-zones Uib et Uic
 - La zone UB
 - La zone UE
 - La zone UH
- **Les zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondant à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. L'ancien article R 123-6 recodifié R 151-20 indique que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III comprennent :

- La zone AU
- La zone AU_i et sous-secteurs AU_i1 et AU_i2

- **Les zones naturelles et forestières (dites zones N)**, regroupant les secteurs équipés ou non , de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV comprennent :

- La zone N et sous-secteurs N_j , N_c , N_{zh} et N_{co}

- **Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V comprennent :

- La zone A et le sous-secteur A_s

Des indices de risques géologiques se surajoutent aux zones définies. Les zones indicées doivent suivre des prescriptions propres.

ARTICLE 5 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (ancien article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme recodifié L.152-3) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Travaux confortatifs d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :



- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique est autorisée dans les 10 ans suivants la démolition nonobstant toute disposition-d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement par une disposition expresse, et dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.

3 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (ancien article L.111-3-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L. 111-23).

« Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'Urbanisme la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

4 - Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions, conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° recodifié L 151-19 et/ou L 151-23 du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'ancien article L.130-1 du Code de l'Urbanisme recodifié L 113-2 et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L 151-19 et/ou L 151-23.

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

ARTICLE 6 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU.

ARTICLE 7 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

1 - Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

A côté du découpage du territoire en zones susmentionnées et des secteurs indicés pour leurs risques géologiques, le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé (ER), les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour les parties concernées par l'ER. Le bénéficiaire public de l'ER ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option intemporelle sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Afin de compenser l'inconstructibilité résultant de la création de l'ER, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement en mettant en demeure les bénéficiaires d'acquérir ou de lever la réserve.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'ancien article L.130-1 du code de l'urbanisme recodifié L 113-2.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'ancien article R 130-1 du Code de l'Urbanisme recodifié R 421-23 et R 421-23-2.

Le règlement graphique indique également à titre d'information :

- Les bâtiments récents non cadastrés : le fond de plan cadastral constitue le support du Plan Local d'Urbanisme. Le document support n'est pas nécessairement mis à jour régulièrement par les services du cadastre. Les constructions indiquées comme

« bâtiments récents non cadastrés » mentionnent uniquement la présence probable d'une construction réalisée récemment, sans respect des emprises réelles. Il s'agit seulement d'une information portée à la connaissance des lecteurs.

- Le repérage du patrimoine végétal (haies bocagères) qu'il convient de préserver. Des prescriptions s'imposent à ce patrimoine :

« Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L 151-19 et/ou L 151-23 et repéré sur le plan de zonage, est protégé.

Tout arbre de haute tige, haies, repérés sur le plan de zonage selon les dispositions de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L 151-19 et/ou L 151-23 , doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques. »

ARTICLE 8 – REGLES COMMUNES S'APPLIQUANT AUX SECTEURS IDENTIFIES EN RISQUES GEOLOGIQUES

La commune de Souzy fait l'objet de risques géologiques. Une étude géologique annexée au PLU a identifié les secteurs présentant des risques probables ou avérés ainsi que les préconisations à suivre. En prévention des risques, le règlement du PLU traduit juridiquement des prescriptions d'urbanisme s'appliquant aux différentes constructions. Afin de connaître plus en détail, la zone de risque, il faut se référer à la cartographie des mouvements de terrains. Voici les différents secteurs à risques :

La cartographie de l'aléa est traduite en termes de constructibilité, plusieurs zones ont été définies :

Zone Z4 – Inconstructible : Aléa fort Glissement de terrain (G3)

Sont interdits :

- Les rejets d'eau par infiltration dans le sol ;
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumise à des prescriptions spéciales.

Sont autorisés :

- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des équipements de services publics (station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseau électrique, téléphone, ...), sous condition, pour le maître d'ouvrage, de garantir la prise en compte de l'aléa et de ne pas avoir de locaux d'habitation, ni de locaux recevant du public ;



- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à les annuler.

Zone Z3 – Inconstructible sauf exceptions : Aléa moyen Glissement de terrain (G2)

Sont interdits :

- Les rejets d'eau par infiltration dans le sol ;
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumise à des prescriptions spéciales.

Sont autorisés :

- Les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux. Les annexes à usage d'habitation ne pourront dépasser 20 m² de surface de plancher ;
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des équipements de services publics (station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseau électrique, téléphone, ...)
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à les annuler ;
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et des installations existantes ;
- Les réparations et confortements effectués sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone.

Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

Zone Z2 – Constructible sous conditions (contraintes moyennes) : Aléa moyen Glissement de terrain (G2)

Terrassements-:

- En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement adapté (dimensionné par une étude spécifique) devra être mise en œuvre.
- Les pentes maximum des talus en déblais et remblais seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains altérés et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V)

dans le rocher non altéré. Pour des pentes supérieures, un dispositif de soutènement adapté (dimensionné par une étude spécifique) devra être mise en œuvre.

- Les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement par filtres à sables drainés verticaux ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

Zone Z1 – Constructible sous conditions (contraintes faibles) : Aléa faible Glissement de terrain (G1)

Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. Dispositions applicables à la Zone UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone urbaine mixte immédiatement constructible. La vocation principale est tout de même l'habitat. Elle est vouée à accueillir tout type d'activités compatibles avec un voisinage résidentiel (commerces, bureaux, hôtels, artisanat....).

La zone UA est impactée par les risques de mouvements de terrains. Il faut se référer à l'étude située en annexe du PLU.

La zone UA est impactée par le PPR Inondation de la Brévenne Turdine. Il faut se référer aux prescriptions émises dans le PPR.

La zone est concernée par le périmètre éloigné du puits de captage d'eau potable du Martinet à Savigny.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - de commerce dans la limite de 400 m² de surface de plancher,
 - d'habitations
 - d'hébergement hôtelier
 - de bureaux dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
 - artisanal, dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux divers tels que des aires de jeux, de sports, ouverts au public

Dans la zone de l'aléa faible de glissement de terrain (Z1), les constructions sont autorisées sous conditions :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement ;

- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

Dans la zone de l'aléa moyen de glissement de terrain (Z2), les constructions sont autorisées sous conditions :

Terrassements :

- En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement adapté (dimensionné par une étude spécifique) devra être mise en œuvre.
- Les pentes maximum des talus en déblais et remblais seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains altérés et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher non altéré. Pour des pentes supérieures, un dispositif de soutènement adapté devra être mise en œuvre.
- Les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus);
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la

circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, de type citerne. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet, ou être absorbées en totalité sur le tènement.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés. Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement.

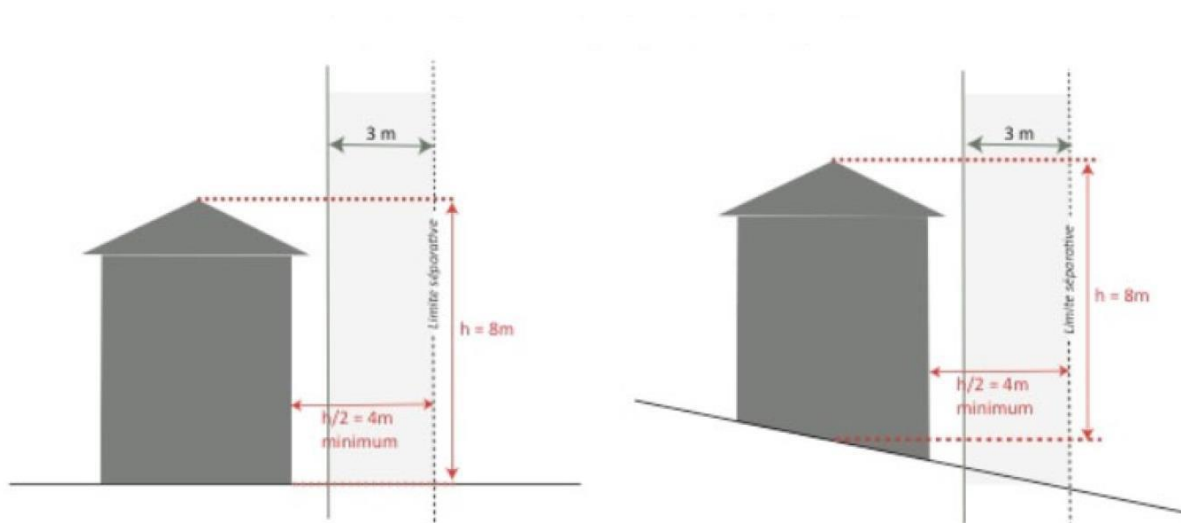
Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir schéma ci-dessous).



Il pourra être prescrit une implantation en ordre continu ou semi-continu de manière à assurer une continuité avec le bâti existant.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Les bâtiments ne pourront dépasser une hauteur de 9 mètres au faitage.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

1) Mouvements de sols :

Ils devront être le plus limité possible afin d'être en adéquation avec le PPR en vigueur sur la commune. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

2) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour les activités et les établissements publics). Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ;
- soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 1 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètres-en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.

II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage d'habitation :

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

Les teintes vives, ainsi que le blanc pur, sont interdites pour les menuiseries.

2) Prescriptions applicables aux constructions, à usage d'habitation :

a) Toitures :

Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume; leur pente comprise entre 30% et 50% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, la pente la plus importante étant adossée

contre le mur de la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées.

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

b) Débords :

Les toitures doivent avoir un débord en façade plus important qu'en pignon. Ceux-ci doivent être compris entre 30 cm et 1m.

c) Type de couverture :

Les toitures doivent avoir un aspect terre cuite, dans une teinte à dominante rouge.

Néanmoins, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas se superposer à la toiture, mais de s'intégrer dans sa structure.

d) Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant, sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les terrasses dans le toit.

e) Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments. Les balcons en porte-à-faux sont autorisés.

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments anciens :

a) Volets : ils doivent être de même nature que les volets existants et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

b) Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une cohérente d'alignement.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé ou toute tranche commencée, implique la réalisation d'une place entière. En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant des nouvelles unités de logements ou d'activités. Les

bâtiments annexes et les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25,00 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, une place par tranche de 30 m² de SP.

Pour les constructions d'habitation à usage collectif, un local pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes et un local pour les déchets sont obligatoires.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

15 % de la surface non bâtie doit être couverte d'espaces verts et plantations et être d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre haute-tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

II. Dispositions applicables aux Zones UB

Caractère de la zone UB

La zone UB est une zone urbaine mixte de centralité immédiatement constructible. Elle regroupe les zones urbaines pavillonnaires qui se sont développées récemment. La densité de construction est généralement plus faible qu'au centre bourg. L'implantation des constructions est en recul par rapport aux limites séparatives ainsi que par rapport aux voies et emprises publiques.

La zone UB est impactée par les risques de mouvements de terrains. Il faut se référer à l'étude située en annexe du PLU.

La zone UB est impactée par le PPR Inondation de la Brévenne Turdine. Il faut se référer aux prescriptions émises dans le PPR.

La zone est concernée par le périmètre éloigné du puits de captage d'eau potable du Martinet à Savigny.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

1) Les constructions à usage :

- d'habitations
- les installations et travaux divers tels que les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les gîtes ruraux à conditions qu'ils soient dans la réhabilitation du bâti et uniquement dans ce cadre-là.
- Les activités artisanales et de bureaux à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et sous réserve d'absences de nuisances
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2) Les installations et travaux suivants, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone :

- l'aménagement des constructions existantes, dans les limites définies ci-avant et pour chaque catégorie de construction.
- Les affouillements et exhaussements de sols, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone de l'aléa faible de glissement de terrain (Z1), les constructions sont autorisées sous conditions :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

Dans la zone de l'aléa moyen de glissement de terrain (Z2), les constructions sont autorisées sous conditions :

Terrassements :

- En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement adapté (dimensionné par une étude spécifique) devra être mise en œuvre.
- Les pentes maximum des talus en déblais et remblais seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains altérés et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher non altéré. Pour des pentes supérieures, un dispositif de soutènement adapté devra être mise en œuvre.
- Les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :



L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, de type citerne.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet, ou être absorbées en totalité sur le tènement.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés. Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

La construction en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur de la construction ne soit pas supérieure à 3,5mètres à au faitage.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

Pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est supérieure.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Les bâtiments, quel que soient leurs destinations, ne pourront dépasser une hauteur de 7 mètres au faitage.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

1) Mouvements de sols :

Ils devront être le plus limités possibles afin d'être en adéquation avec le PPR en vigueur sur la commune. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

2) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour les activités et les établissements publics). Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ;
- soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 1 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètres en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.



II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage d'habitation :

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature sont destinés à l'être.

2) Prescriptions applicables aux constructions, à usage d'habitation:

a) Toitures :

Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. La pente doit être comprise entre 30% et 50% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, la pente la plus importante étant adossée contre le mur de la construction principale.

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

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées.

b) Débords :

Les toitures doivent avoir un débord en façade plus important qu'en pignon. Ceux-ci doivent être compris entre 30 cm et 1m.

c) Type de couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ayant l'aspect de la terre cuite, dans des teintes à dominante rouge. Néanmoins, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas se superposer à la toiture, mais de s'intégrer dans sa structure.

d) Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant, sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les terrasses dans le toit.

e) Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Les balcons en porte-à-faux sont autorisés.

Sont autorisés les balcons lorsqu'ils sont intégrés à la construction par le jeu de galeries, auvents, murs, etc.

g) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments anciens :

Volets : ils doivent être de même nature que les volets existants et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

Ouvertures :



- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une cohérente d'alignement.
- La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.
- Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables.

Article UB- 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé ou toute tranche commencée, implique la réalisation d'une place entière. En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant des nouvelles unités de logements ou d'activités. Les bâtiments annexes et les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UB3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25,00 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, une place par tranche de 30 m² de SP.

Pour les constructions d'habitations collectives, un local pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes et un autre pour les déchets sont obligatoires.

Article UB -13 : Espaces libres et plantations

15 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

III. Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone à urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

La zone UE est impactée par les risques de mouvements de terrains auxquels il faut se référer à l'étude située en annexe du PLU.

La zone UE est impactée par le PPR Inondation de la Brévenne Turdine. Il faut se référer aux prescriptions émises dans le PPR, situé en annexe du présent dossier de PLU.

La zone est également concernée par le périmètre éloigné du puits de captage d'eau potable du Martinet à Savigny.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sols, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La construction d'équipements collectifs ou d'intérêts publics
- Les aires de stationnement et de covoiturage, les parkings relais.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone de l'aléa faible de glissement de terrain (Z1), les constructions sont autorisées sous conditions :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

Dans la zone de l'aléa moyen de glissement de terrain (Z2), les constructions sont autorisées sous conditions :

Terrassements

- En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement adapté devra être mise en œuvre.
- Les pentes maximum des talus en déblais et remblais seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains altérés et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher non altéré. Pour des pentes supérieures, un dispositif de soutènement adapté devra être mise en œuvre.
- Les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement par
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article UE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, de type citerne.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet, ou être absorbées en totalité sur le tènement.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés. Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul de 3 mètres.
Les garages devront s'implanter avec un recul de 4 mètres.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

La construction en limite séparative est autorisée si la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres sur ladite limite.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Les bâtiments, quelques soient leurs destinations, ne pourront dépasser une hauteur de 9 mètres au faitage.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

1) Mouvements de sols :

Ils ne devront pas présenter un talus dont la pente dépasse 1,5 fois celle du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès des garages.

2) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour les activités et les établissements publics). Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ;
- soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 1 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti.

II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage d'habitation :

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature sont destinés à l'être.

Aménagement de bâtiments existants :

- Les ouvertures : les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées,
- Les façades : les matériaux employés en façades doivent être soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

a) Toitures :

La pente des toits est comprise entre 30% et 50% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, la pente la plus importante étant adossée contre le mur de la construction principale.

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

c) Type de couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ayant l'aspect de la terre cuite, dans des teintes à dominante rouge. Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées.

d) Ouvertures dans les toitures :



Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant, sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les terrasses dans le toit.

g) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments anciens :

Volets : ils doivent être de même nature que les volets existants et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

Ouvertures :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une cohérente d'alignement.
- La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.
- Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables.

Article UE - 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25,00 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les équipements publics, le nombre de place doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité. Il doit être précisé et justifié dans la demande du permis de construire.

Article UE -13 : Espaces libres et plantations

15 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS



Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

IV. Dispositions applicables aux Zones UH

Caractère de la zone UH

La zone UH est une zone où les constructions à usage uniquement d'habitation sont autorisées. Sa seule vocation est l'habitation. La zone UH est une zone urbaine qui est située en discontinuité du centre bourg.

Elle regroupe les zones urbaines pavillonnaires lâches qui se sont développées récemment.

La zone UH est impactée par les risques de mouvements de terrains auxquels il faut se référer à l'étude située en annexe du PLU.

La zone UH est impactée par le PPR Inondation de la Brévenne Turdine. Il faut se référer aux prescriptions émises dans le PPR.

La zone UH est concernée par le périmètre éloigné du puits de captage d'eau potable du Martinet à Savigny.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH 2 sont interdites.

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

1) Les constructions à usage :

- d'habitations
- Les annexes et les extensions des constructions existantes dans la limite de 60m² de SP et/ou d'emprise au sol et sous réserve que la surface totale de l'habitation ne dépasse pas 200m² de SP.
- Les annexes et les extensions ne sont autorisées qu'une seule fois.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

2) Les installations et travaux suivants, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone :

- l'aménagement des constructions existantes, dans les limites définies ci-avant et pour chaque catégorie de construction.
- Les affouillements et exhaussements de sols, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article UH 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, de type citerne.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet, ou être absorbées en totalité sur le tènement.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés. Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UH 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul de quatre mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Les garages devront s'implanter avec un recul de trois mètres minimum.

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un recul de quatre mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions en limite séparative sont autorisées si la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres.

Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

Les bâtiments, quelques soient leurs destinations, ne pourront dépasser une hauteur de six mètres au faitage.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article UH 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

1) Mouvements de sols :

Ils devront être le plus limité possible afin d'être en adéquation avec le PPR en vigueur sur la commune. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

2) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour les activités et les établissements publics). Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ;
- soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 1 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètres-en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.

II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage d'habitation :

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature sont destinés à l'être.

2) Prescriptions applicables aux constructions, à usage d'habitation:

a) Toitures :

Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30% et 50% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, la pente la plus importante étant adossée contre le mur de la construction principale.

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

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées.

b) Débords :

Les toitures doivent avoir un débord en façade plus important qu'en pignon. Ceux-ci doivent être compris entre 30 cm et 1m.

c) Type de couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ayant l'aspect de la terre cuite, dans des teintes à dominante rouge. Néanmoins, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas se superposer à la toiture, mais de s'intégrer dans sa structure.

d) Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant, sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les terrasses dans le toit.

e) Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Les balcons en porte-à-faux sont autorisés.

g) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments anciens :

Volets : ils doivent être de même nature que les volets existants et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

Ouvertures :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une cohérente d'alignement.



- La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.
- Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables.

Article UH - 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé ou toute tranche commencée, implique la réalisation d'une place entière. En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant des nouvelles unités de logements ou d'activités. Les bâtiments annexes et les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UH3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25,00 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement, sauf pour les logements bénéficiant de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule 1 place par logement est exigée.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, une place par tranche de 30 m² de SP. Pour les constructions collectives, un local pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes et un autre pour les déchets sont obligatoires.

Article UH -13 : Espaces libres et plantations

10 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UH 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UH 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

V. Dispositions applicables aux Zones UI

Caractère de la zone UI

La zone UI est une zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est d'accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales.

La zone UI comporte deux sous-secteurs :

- UIb, où seules les activités de bureaux sont autorisées.
- UIc, où seules les activités de commerces sont autorisées.

La zone UI est impactée par les risques de mouvements de terrains auxquels il faut se référer à l'étude située en annexe du PLU.

La zone UI est impactée par le PPR Inondation de la Brévenne Turdine. Il faut se référer aux prescriptions émises dans le PPR, situé en annexe du dossier de PLU.

La zone est concernée par le périmètre éloigné du puits de captage d'eau potable du Martinet à Savigny.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2 sont interdites.

Sont interdits pour la zone UIb, les extensions et les constructions à usage :

- industriel
- commercial sauf dans le secteur UIc
- artisanal
- les entrepôts

Dans le secteur UIc, les autres occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI2 sont interdites. Le secteur UIc est dédié exclusivement aux seules activités commerciales.

Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone UI sous conditions :

- Les constructions et extension à usage industriel, artisanal ou de bureaux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les constructions à usage de stationnement non liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone si elles sont à usage public.
- Les habitations, lorsque celles-ci sont liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, et que celles-ci sont intégrées au bâtiment de production et ce dans la limite de 50 m² de SP.
- Les créations ou extensions des constructions autorisées dans la zone qui ont vocation à créer une surface de vente
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail dès lors qu'ils sont en lien avec l'activité principale et qu'ils sont intégrés dans

les volumes de production, dans la limite de 100m² de surface de plancher. Ces constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail ainsi conditionnées ne peuvent être autorisés qu'une seule fois.

- D'entrepôts, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone :
- l'aménagement des constructions,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UIb, seules les constructions de bureaux sont autorisées. Les autres constructions ayant une autre destination ne sont pas autorisées.

Dans la zone UIc, seules les activités commerciales sont autorisées.

Pour les constructions situées dans les bandes d'effets liés à la canalisation de gaz, une distance minimale de recul de 10 mètres par rapport aux ouvrages de transport de gaz doit être prévue.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès automobiles (portails et garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, de type citerne.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet, ou être absorbées en totalité sur le tènement.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés. Les logettes doivent être en entrée de lot et intégrées dans un pan de mur.

Article UI 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- Pour la RD 633 : un recul de 5 mètres minimal est imposé par rapport à l'axe de la voie
- Pour les chemins ruraux, un recul de 3m est nécessaire

La bande de recul ne pourra pas recevoir de stockage, ni de dépôt et devra être traitée de comme espace paysager.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives latérales par rapport à la voie d'accès
- Soit avec un retrait de 3m par rapport à l'une de ces limites séparatives

Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

1) Mouvements de sols :

Ils devront être le plus limité possible afin d'être en adéquation avec le PPR en vigueur sur la commune. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

2) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour les activités et/ou les établissements publics)

Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage
- soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 1mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti
- soit végétalisées par des essences locales.

Lorsque le long d'une voie publique, le sol de la propriété est à plus de 0.50mètres en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00mètre.

Les clôtures grillagées seront de couleur noire ou de tons approchants.

L'ensemble de la clôture n'excédera pas 2mètres de hauteur, sauf si des besoins en sécurité, soumis à l'appréciation conjointe de la municipalité de Souzy et de la communauté de communes de Chamousset en Lyonnais, justifient une hauteur supérieure.

II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les bâtiments présenteront une architecture simple et soignée. Chaque sous-ensemble de bâtiment présentera des volumes homogènes, s'insérant dans la composition d'ensemble.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature sont destinés à l'être. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

L'emploi de tons vifs, ainsi que du blanc pur, est interdit.

La localisation des zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de points de vente en plein air, liés à l'activité, sera étudiée dans l'objectif de minimiser l'impact visuel vis-à-vis des voies publiques. Ces zones seront situées à l'arrière ou sur le côté du bâtiment.

L'entreprise prendra les dispositions nécessaires pour les masquer, par des plantations d'arbustes ou par des systèmes de pare-vue à claire voie.

Pour les constructions neuves :

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures en pentes, leur aspect doit se rapprocher des tuiles et avoir une pente entre 20% et 50%.

Pour l'aménagement de bâtiments existants :

Les ouvertures : les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées,

Article UI 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé ou toute tranche commencée, implique la réalisation d'une place entière. En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant des nouvelles unités de logements ou d'activités. Les bâtiments annexes et les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25,00 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement seront situés à proximité immédiate du bâtiment, implantés de préférence latéralement ou à l'arrière du bâtiment par rapport à la voie d'accès. D'une façon générale, ces espaces devront s'inscrire dans une logique de mutualisation avec les espaces dédiées à la voirie.

Il est recommandé à minima :

- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de SP
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 75 m² de SP
- Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 50 m² de surface de vente
- Pour les opérations de construction à partir de 250 m² de SP, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues.

Article UI 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 15 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations et être d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Une des limites latérales de propriété par rapport à la voie d'accès comportera une haie végétale dont la réalisation sera à la charge du propriétaire ou de l'occupant. Les essences plantées seront arbustives et arborescentes.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 1 m et seront plantées d'arbustes.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. Dispositions applicables aux Zones 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme qui a une vocation mixte (accueil des activités économiques venant en accompagnement de la vocation principale qui est l'habitat).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. L'ouverture d'une zone à urbaniser ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La zone 1AU est en lien avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) auxquelles il faut se référer en pièce n°3 du dossier de PLU.

La zone 1AU est impactée par les risques de mouvements de terrains auxquels il faut se référer à l'étude située en annexe du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les constructions à usage :

- de bureaux dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- d'habitation
- artisanal, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol,
- d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol, les piscines n'étant pas concernées par cette limite.
- Les installations et travaux divers suivants à condition d'être compatible avec le caractère de la zone :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AU est soumise à la servitude de mixité sociale au titre de l'ancien article L 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-15 où dans tous les programmes de logements à partir de 500 m² de SP de logements créés, 15% minimum de ces logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements aidés. Un seul secteur de la zone est impacté par cette servitude, il est situé près du centre bourg de la commune.

Dans la zone de l'aléa moyen de glissement de terrain (Z2), les constructions sont autorisées sous conditions :

Terrassements :

- En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement adapté (dimensionné par une étude spécifique) devra être mise en œuvre.
- Les pentes maximum des talus en déblais et remblais seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains altérés et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher non altéré. Pour des pentes supérieures, un dispositif de soutènement adapté devra être mise en œuvre.
- Les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente

et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, de type citerne.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet, ou être absorbées en totalité sur le tènement.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.

Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait de 4 mètres maximum par rapport à celui-ci.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres.

La construction en limite séparative est possible à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage.

Des implantations différentes peuvent être admises :

Pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est supérieure.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les bâtiments ne pourront dépasser une hauteur de 9 mètres au faitage pour le collectif et 7m pour l'individuel et le groupé.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

1) Mouvements de sols :

Ils ne devront pas présenter un talus dont la pente dépasse 1,5 fois celle du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès des garages.

2) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour les activités et les établissements publics). Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ;
- soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 1 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètres-en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.

II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS



1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage d'habitation :

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
Les teintes vives, ainsi que le blanc pur, sont interdites pour les menuiseries.

2) Prescriptions applicables aux constructions, à usage d'habitation :

a) Toitures :

Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume; leur pente comprise entre 30% et 50% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, la pente la plus importante étant adossée contre le mur de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées.

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

b) Débords :

Les toitures doivent avoir un débord en façade plus important qu'en pignon. Ceux-ci doivent être compris entre 30 cm et 1m.

c) Type de couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates, creuses ou romanes, à grande ondulation allant du rouge au brun.

Les vérandas ne sont pas concernées par cette règle.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente du toit.

d) Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant, sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les terrasses dans le toit.

e) Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Les balcons en porte-à-faux sont autorisés.

Sont autorisés les balcons lorsqu'ils sont intégrés à la construction par le jeu de galeries, auvents, murs, etc.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé ou toute tranche commencée, implique la réalisation d'une place entière. En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant des nouvelles unités de logements ou d'activités. Les bâtiments annexes et les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article 1AU 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25,00 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement, sauf pour les logements bénéficiant de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule 1 place par logement est exigée.
- 2 places par tranche de 4 logements pour l'accueil de visiteurs.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

10 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison de un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23 et repéré sur le plan de zonage, est protégé.

Tout arbre de haute tige, haies, repérés sur le plan de zonage selon les dispositions de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du

fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

II. Dispositions applicables aux Zones 1AUI

Caractère de la zone 1AUI

La zone 1AUI est une zone d'urbanisation future à court terme qui a une vocation artisanale et industrielle.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La zone doit se développer dans le respect de l'OAP qui lui est consacrée voir pièce n°3 du dossier de PLU.

La zone 1AUI est impactée par les risques de mouvements de terrains auxquels il faut se référer à l'étude située en annexe du PLU.

La zone 1AUI comprend deux sous-secteurs : AUi1 et AUi2.

La zone est concernée par le périmètre éloigné du puits de captage d'eau potable du Martinet à Savigny.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUI 2 sont interdites.

Article 1AUI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone 1AUI sous conditions :

- Les constructions et extension à usage industriel, artisanal et de bureaux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les habitations, lorsque celles-ci sont liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, et que celles-ci sont intégrées au bâtiment de production et ce dans la limite de 50 m² de SP.
- D'entrepôts, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone :
 - l'aménagement des constructions,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif.

- Les activités commerciales à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale et que la surface dédiée soit inférieure ou égale à 25% de la surface de plancher de la construction à usage artisanal.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUI 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure 5 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article 1AUI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Par tranche de 1000 m² d'emprise au sol, les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, de type citerne d'une capacité de 2m³ pour limiter les rejets des eaux pluviales dans les réseaux.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet, ou être absorbées en totalité sur le tènement.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés. Les logettes doivent être intégrées soit de manière paysagère ou dans un pan de mur et être le moins visible depuis l'espace public. Les logettes pourront être positionnées à l'entrée du lot.

Article 1AUI 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Les constructions doivent être implantées comme suit :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci
- Pour la RD 633 : un recul 5 mètres minimal est imposé par rapport à l'axe de la voie
- Pour les chemins ruraux, un recul de 3 mètres est nécessaire

La bande de recul ne pourra pas recevoir de stockage, ni de dépôt et devra être traitée de comme espace paysager.

Article 1AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives latérales par rapport à la voie d'accès
- Soit avec un retrait de 3 m par rapport à l'une de ces limites séparatives

Article 1AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUI 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUI 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres, au faitage, non compris les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article 1AUI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

1) Mouvements de sols :

Ils devront être le plus limité possible afin d'être en adéquation avec le PPR en vigueur sur la commune. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

2) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour les activités et les établissements publics). Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ;
- soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 1 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètres-en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour les activités et/ou les établissements publics).

Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un grillage
 - Soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 1mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti.
- Soit végétalisées par des essences locales.

Lorsque le long d'une voie publique, le sol de la propriété est à plus de 0.50 mètres en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1.00mètre.

Les clôtures grillagées seront de couleur noire ou des tons approchants.

L'ensemble de la clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur, sauf si des besoins en sécurité, soumis à l'appréciation conjointe de la municipalité de Souzy et de la communauté de communes de Chamousset en Lyonnais, justifient une hauteur supérieure.

II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les bâtiments présenteront une architecture simple et soignée. Chaque sous-ensemble de bâtiment présentera des volumes homogènes, s'insérant dans la composition d'ensemble. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature sont destinés à l'être.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle. Les bardages métalliques sont autorisés. L'emploi de tons vifs, ainsi que du blanc pur, est interdit.

La localisation des zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de points de vente en plein air, liés à l'activité, sera étudiée dans l'objectif de minimiser l'impact visuel vis-à-vis des voies publiques. Ces zones seront situées à l'arrière ou sur le côté du bâtiment. L'entreprise prendra les dispositions nécessaires pour les masquer, par des plantations d'arbustes ou par des systèmes de pare-vue à claire voie.

Pour les constructions neuves :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions. En cas de toitures en pentes, leur aspect doit se rapprocher des tuiles et avoir une pente entre 20% et 50%.

Pour l'aménagement de bâtiments existants, les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.

Article 1AUI 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé ou toute tranche commencée, implique la réalisation d'une place entière. En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant des nouvelles unités de logements ou d'activités. Les bâtiments annexes et les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25,00 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Les espaces de stationnement seront situés à proximité immédiate du bâtiment, implantés de préférence latéralement ou à l'arrière du bâtiment par rapport à la voie d'accès. D'une façon générale, ces espaces devront s'inscrire dans une logique de mutualisation avec les espaces dédiées à la voirie.

Il est recommandé à minima :

- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de SP
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 75 m² de SP
- Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 50 m² de surface de vente
- Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de SP, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues.

Article 1AUI 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 15 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations et être d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Une des limites latérales de propriété par rapport à la voie d'accès comportera une haie végétale dont la réalisation sera à la charge du propriétaire ou de l'occupant. Les essences plantées seront arbustives et arborescentes.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 1 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23 et repéré sur le plan de zonage, est protégé.

Tout arbre de haute tige, haies, repérés sur le plan de zonage selon les dispositions de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 1AUI 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUI 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

I. Dispositions applicables aux Zones N

Caractère de la zone N

La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel et d'une zone réservée à l'exploitation des ressources du sous-sol et des carrières.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous conditions, notamment pour les annexes qui doivent être situées dans un rayon de 15 mètres autour de la construction principale à vocation d'habitat.

La zone N comprend deux sous-secteurs

- Nj, zone naturelle de jardins.
- Nc, zone naturelle pour les carrières. Seules sont autorisées dans ce secteur, les constructions et occupations du sol liées et nécessaires à cette activité.
- Nzh liée à la présence de trois zones humides sur la commune, identifiées à l'inventaire départemental
- Nco zone naturelle liée à la présence du corridor écologique

La zone N est impactée par les risques de mouvements de terrains auxquels il faut se référer à l'étude située en annexe du PLU.

La zone N est impactée par le PPR Inondation de la Brévenne Turdine. Il faut se référer aux prescriptions émises dans le PPR. Ce dernier est situé en annexe du présent dossier de PLU.

La zone est concernée par le périmètre éloigné du puits de captage d'eau potable du Martinet à Savigny.

La zone N est également traversée par la canalisation de gaz. Les dispositions liées à cette servitude doivent être respectées.

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L 151-19 ou/et L151-23 et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretiens sont autorisés à condition d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable.

Tout arbre de haute tige, haies, repérés sur le plan de zonage selon les dispositions de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L 151-19 ou/et L151-23 , doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - D'habitation,
 - Artisanal et industriel,
 - D'hébergement hôtelier,
 - Agricole,
 - De bureaux,
 - Commercial,
 - D'entrepôt,
 - Le changement de destination
- b) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs,
- c) Le camping hors des terrains aménagés.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans le sous-secteur Nj, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Pour les secteurs de la zone, traversés par la canalisation de gaz,

Canalisation	DN	PMS bar	Distance Zone de dangers très graves en mètres ELS	Distance Zone de dangers graves en mètres PEL	Distance Zone de dangers significatifs en mètres IRE
CHAZELLES/STE FOY L'ARGENTIERE	100	67,7	10	15	25

Cet ouvrage est susceptible, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

Par la présence de cet ouvrage de gaz, des dispositions d'urbanisme sont à prendre en compte.

- Dans la bande des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes.
- Dans la bande des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers grave pour la vie humaine, sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

Dans la zone des aléas fort et moyen de glissement de terrain (Z4 et Z3), les nouvelles constructions sont interdites notamment :

- Les rejets d'eau par infiltration dans le sol ;
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions soumises à des prescriptions spéciales.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions particulières fixées ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone
- ~~- Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 60m² de SP et sous réserve que la surface totale de l'habitation ne dépasse pas 200m² de SP. Les annexes ne sont autorisées qu'une seule fois et doivent se situer dans un rayon de 15 mètres autour du bâtiment d'habitation principale. Il faut aussi se référer à l'aléa de glissement de terrain présent sur la zone.~~
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes non liée à l'activité agricole sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - Extension des bâtiments d'habitation :
 - Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 30% de la surface de plancher et de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite de 200m² d'emprise au sol et de surface de plancher après extension
 - Hauteur maximale de l'extension : 5 m au faîtage

○ Annexes des bâtiments d'habitations :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au point le plus proche du bâtiment d'habitation : 15 mètres.
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines comprises): 60 m²
- Surface maximale d'emprise au sol des piscines : 40m²
- Hauteur maximale des annexes : 4.5 m au faîtage

Il faut aussi se référer à l'aléa de glissement de terrain présent sur la zone.

Dans le secteur Nj, sont admises les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et qui ont pour vocation l'entreposage de petits matériels (abri de jardin, etc.).

Les piscines et les annexes sont autorisées dans ce sous-secteur Nj et ce dans la limite de 20 m² de SP.

Dans le sous-secteur Nc, seules sont autorisées les constructions et équipements et occupations du sol liées et nécessaires à l'activité des carrières.

Pour les constructions situées dans les bandes d'effets liés à la canalisation de gaz, une distance minimale de recul de 10 mètres par rapport aux ouvrages de transport de gaz doit être prévue.

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23 et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretiens sont autorisés à condition d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable.

Tout arbre de haute tige, haies, repérés sur le plan de zonage selon les dispositions de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23 , doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Dans le sous-secteur Nzh

-Seuls les travaux d'entretien sont autorisés,

-Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissèlement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone,

-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,

-La destruction partielle ou totale du site identifié entraînera : soit la création de zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit la remise en état d'une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de 200% de la surface perdue.

Dans le sous-secteur Nco

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissèlement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone de l'aléa faible de glissement de terrain (Z1), les constructions sont autorisées sous conditions :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

Dans la zone de l'aléa moyen de glissement de terrain (Z3), les constructions autorisées sous conditions, sont :

- Les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux. Les annexes à usage d'habitation ne pourront dépasser 20 m² de surface de plancher ;
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des équipements de services publics (station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseau électrique, téléphone, ...)
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à les annuler ;
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et des installations existantes ;
- Les réparations et confortements effectués sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone.
- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;

- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

Dans la zone de l'aléa fort de glissement de terrain (Z4), les constructions autorisées sous conditions, sont :

- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des équipements de services publics (station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseau électrique, téléphone, ...), sous condition, pour le maître d'ouvrage, de garantir la prise en compte de l'aléa et de ne pas avoir de locaux d'habitation, ni de locaux recevant du public ;
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à les annuler.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 1) Alimentation en eau potable :



Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, de type citerne.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet, ou être absorbées en totalité sur le tènement.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.

Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le sous-secteur Nj, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres à compter de l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur Nj, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum à compter de la limite séparative.

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

~~Non réglementé.~~

Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15mètres

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface supplémentaire maximale autorisée : 30% de la surface de plancher et de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite de 200m² d'emprise au sol et de surface de plancher après extension

L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines comprises): 60 m²
- Surface maximale d'emprise au sol des piscines : 40m²

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faitage.
La hauteur maximale, au faitage est fixée à 4,5 mètres pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Nj, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faitage.

Dans le sous-secteur Nc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

1) Mouvements de sols :

Ils devront être le plus limité possible afin d'être en adéquation avec le PPR en vigueur sur la commune. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

2) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour les activités et les établissements publics). Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ;
- soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 1 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètres-en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.

II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à tous les aménagements et extensions de bâtiments à usage d'habitation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, la ligne de faitage devant être parallèle aux courbes de niveau du terrain naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

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

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Toitures :

Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30% et 50% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées.

Type de couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates, creuses ou romanes, à grande ondulation.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge.

Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant, sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les terrasses dans le toit.

Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Les balcons en porte-à-faux sont autorisés.

Les garde-corps doivent être de conception simple et présenter une face plane.

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments anciens :

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

- Volets : ils doivent être de même nature que les volets existants et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.
- Ouvertures :
 - o Les ouvertures dans les façades doivent présenter une cohérente d'alignement.
 - o La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.
 - o Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 0,80 mètre de côté.

Article N 12 : Stationnement

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

Tout m² commencé ou toute tranche commencée, implique la réalisation d'une place entière. En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant des nouvelles unités de logements ou d'activités. Les bâtiments annexes et les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Article N 13 : Espaces libres et plantations et les espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même espèce.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent dans le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'ancien article L 130-1 du Code de l'Urbanisme recodifié L.113-1 et L.113-2, qui garantit leur préservation intégrale.

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et recodifié L.151-19 ou/et L.151-23 et repéré sur le plan de zonage, est protégé.

Tout arbre de haute tige, haies, repérés sur le plan de zonage selon les dispositions de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article N15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.





TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

I. Dispositions applicables aux Zones A

Caractère de la zone A

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur :

- Un sous-secteur As, où aucune construction n'est autorisée.

Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous conditions, notamment pour les annexes qui doivent être situées dans un rayon de 15 mètres autour de la construction principale à vocation d'habitat.

La zone A est impactée par les risques de mouvements de terrains auxquels il faut se référer à l'étude située en annexe du PLU.

La zone A est impactée par le PPR Inondation de la Brévenne Turdine. Il faut se référer aux prescriptions émises dans le PPR.

La zone est concernée par le périmètre éloigné du puits de captage d'eau potable du Martinet à Savigny.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- D'habitations autres que celles visées à l'article A2,
- Hôtelier,
- Commercial,
- D'entrepôt,
- Artisanal ou industriel,
- De bureaux
- Le changement de destination

b) Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, ainsi que l'aménagement des terrains destinés à accueillir des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs

- c) Les installations et travaux divers suivants :
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les entrepôts non agricoles
 - Les modules photovoltaïques au sol

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans le sous-secteur As, aucune construction n'est autorisée.

Pour les secteurs de la zone, traversés par la canalisation de gaz,

Canalisation	DN	PMS bar	Distance Zone de dangers très graves en mètres ELS	Distance Zone de dangers graves en mètres PEL	Distance Zone de dangers significatifs en mètres IRE
CHAZELLES/STE FOY L'ARGENTIERE	100	67,7	10	15	25

Cet ouvrage est susceptible, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines. Par la présence de cet ouvrage de gaz, des dispositions d'urbanisme sont à prendre en compte.

- Dans la bande des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes.
- Dans la bande des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers grave pour la vie humaine, sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaire de base.
- Dans la bande des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

Dans la zone d'aléa moyen de glissement de terrain (Z3), les nouvelles constructions sont interdites notamment :

- Les rejets d'eau par infiltration dans le sol ;
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions soumises à des prescriptions spéciales.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole » on pourra se référer au guide « construire en zone agricole-ce qu'il faut savoir ».
 - Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMi.
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées.
 - Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admises sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
 - L'aménagement de chambre d'hôtes, fermes auberges et gites ruraux est possible à condition d'être dans les volumes des bâtis existants et être complémentaire à l'activité agricole.
 - La reconstruction à l'identique.
 - Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.
- ~~— Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 60m² de surface de plancher et sous réserve que la surface totale de l'habitation ne dépasse pas 200m² de surface de plancher. Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 60m² d'emprise au sol. Les annexes ne sont autorisées qu'une seule fois et doivent se situer dans un rayon de 15 mètres autour du bâtiment d'habitation principale. Il faut aussi se référer à l'aléa de glissement de terrain présent sur la zone.~~

- L'extension ou l'annexe des habitations existantes non liées à l'activité agricole sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- Extension des bâtiments d'habitation :

- Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface supplémentaire maximale autorisée : 30% de la surface de plancher et de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite de 200m² d'emprise au sol et de surface de plancher après extension
- Hauteur maximale de l'extension: 7.5m au faîtage

- Annexes des bâtiments d'habitation :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au point le plus proche du bâtiment d'habitation : 15 mètres.
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines comprises): 60 m²
- Surface maximale d'emprise au sol des piscines : 40m²
- Hauteur maximale des annexes : 4.5 m au faîtage

Il faut aussi se référer à l'aléa de glissement de terrain présent sur la zone.

L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23 et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Les travaux d'entretiens sont autorisés à condition d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable.

Tout arbre de haute tige, haies, repérés sur le plan de zonage selon les dispositions de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

Dans la zone de l'aléa faible de glissement de terrain (Z1), les constructions sont autorisées sous conditions :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement ;



- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

Dans la zone de l'aléa moyen de glissement de terrain (Z2), les constructions sont autorisées sous conditions :

Terrassements :

- En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement adapté (dimensionné par une étude spécifique) devra être mise en œuvre.
- Les pentes maximum des talus en déblais et remblais seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains altérés et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher non altéré. Pour des pentes supérieures, un dispositif de soutènement adapté devra être mise en œuvre.
- Les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

Dans la zone de l'aléa moyen de glissement de terrain (Z3), les constructions autorisées sous conditions

- Les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux. Les annexes à usage d'habitation ne pourront dépasser 20 m² de surface de plancher ;
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des équipements de services publics (station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseau électrique, téléphone, ...)
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à les annuler ;
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et des installations existantes ;

- Les réparations et confortements effectués sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone.
- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention ;
- Le projet devra être conçu de manière à limiter au maximum la concentration des eaux de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si elle desservie.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, de type citerne.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet, ou être absorbées en totalité sur le tènement.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés dans la mesure du possible.

Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



Des implantations différentes peuvent être admises :
Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance égale ou supérieure à 4 mètres à compter de la limite séparative.

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

~~Non réglementé.~~

Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15mètres

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface supplémentaire maximale autorisée : 30% de la surface de plancher et de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite de 200m² d'emprise au sol et de surface de plancher après extension

L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines comprises): 60 m²
- Surface maximale d'emprise au sol des piscines : 40m²

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, au faitage des constructions est fixée à :

- 7,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les autres constructions.

La hauteur maximale, au faitage est fixée à 4,5 mètres pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation.



Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions à usage de silos.

Cette règle ne peut pas être exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

1) Mouvements de sols :

Ils ne devront pas présenter un talus dont la pente dépasse 1,5 fois celle du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès des garages et aux bâtiments techniques agricoles. Ils devront être le plus limité possible afin d'être en adéquation avec le PPR en vigueur sur la commune. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

2) Clôtures :

La zone agricole n'est pas impactée par ce paragraphe, conformément à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, des clôtures peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètres-en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.

II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage d'habitation :

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

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

Les teintes vives, ainsi que le blanc pur, sont interdites pour les menuiseries.

a) Aménagements de bâtiments existants :

Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.

Pour les façades, les matériaux employés en façades doivent être rigoureusement identiques à l'ancienne construction ou être de conception contemporaine.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions de conception contemporaine lorsque la qualité architecturale permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. En cas de toitures en pentes, leur aspect doit se rapprocher des tuiles.

b) Toitures :

Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 20% et 50% avec un faitage réalisés dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf pour les toitures végétalisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, la pente la plus importante étant adossée contre le mur de la construction principale.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

c) Type de couvertures :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ayant l'aspect de la terre cuite, creuses, romanes ou plates de teinte à dominante de rouge. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente du toit.

d) Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites. Cependant, les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles sont autorisés. Les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les toits terrasses.

e) Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments. Les balcons en porte-à-faux sont autorisés. Les gardes corps doivent être de conception simple.

f) Restauration de bâtiments anciens :

Pour la restauration de bâtiments anciens, les volets doivent être de même nature que les volets existants et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez de chaussée. Les ouvertures dans les façades doivent présenter une cohérence d'alignement. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise. Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables.

2) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage de bâtiments agricoles, de production et de stockage :

La pente des toitures des bâtiments agricoles doit être supérieure ou égale à 20%. Les toitures végétalisées sont acceptées. Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures et dans le sens de la pente.

Les couvertures en bac acier, fibrociment et tuiles sont autorisés.

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée et s'inscrire dans un projet architectural de qualité et uniquement pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

Les structures de tunnels, châssis et serres seront de couleur sombre, (gris, vert sombre) sauf pour les serres de production végétale et intégrer au mieux possible dans le paysage.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

Tout m² commencé ou toute tranche commencée, implique la réalisation d'une place entière. En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant des nouvelles unités de logements ou d'activités. Les bâtiments annexes et les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23 et repéré sur le plan de zonage, est protégé.

Tout arbre de haute tige, haies, repérés sur le plan de zonage selon les dispositions de l'ancien article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme recodifié L.151-19 ou/et L.151-23, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. L'aménagement paysager doit être de proportion à peu près équivalente à la destruction.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du

fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés aux documents graphiques.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

LEXIQUE

ACCES :

L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle que soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

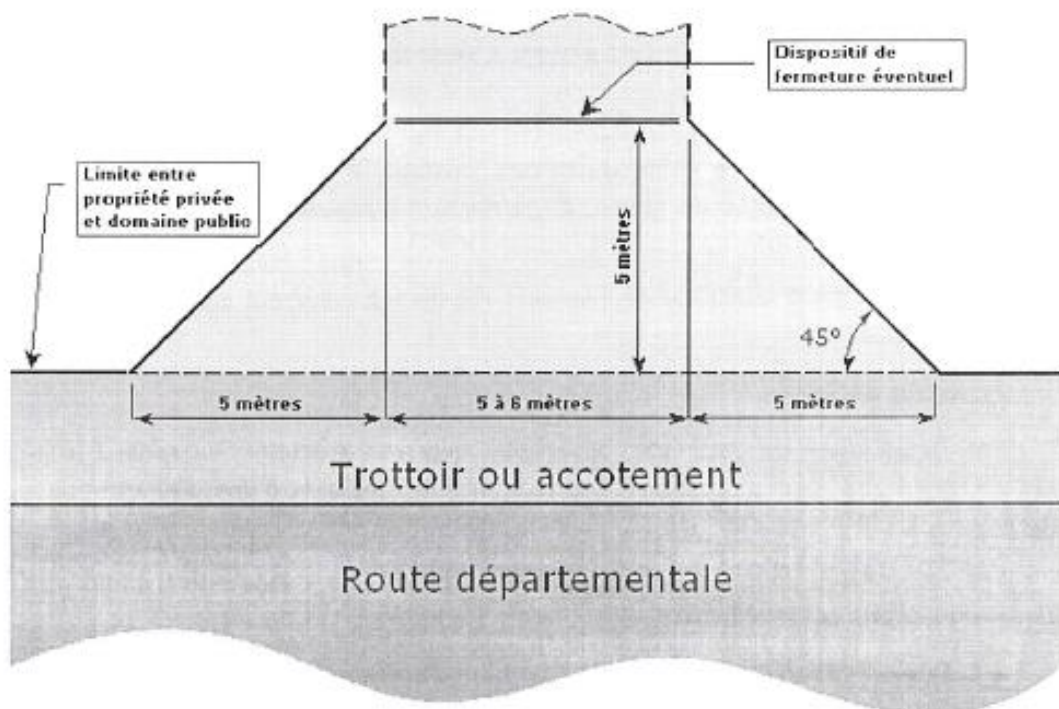
Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.)
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, etc.)
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

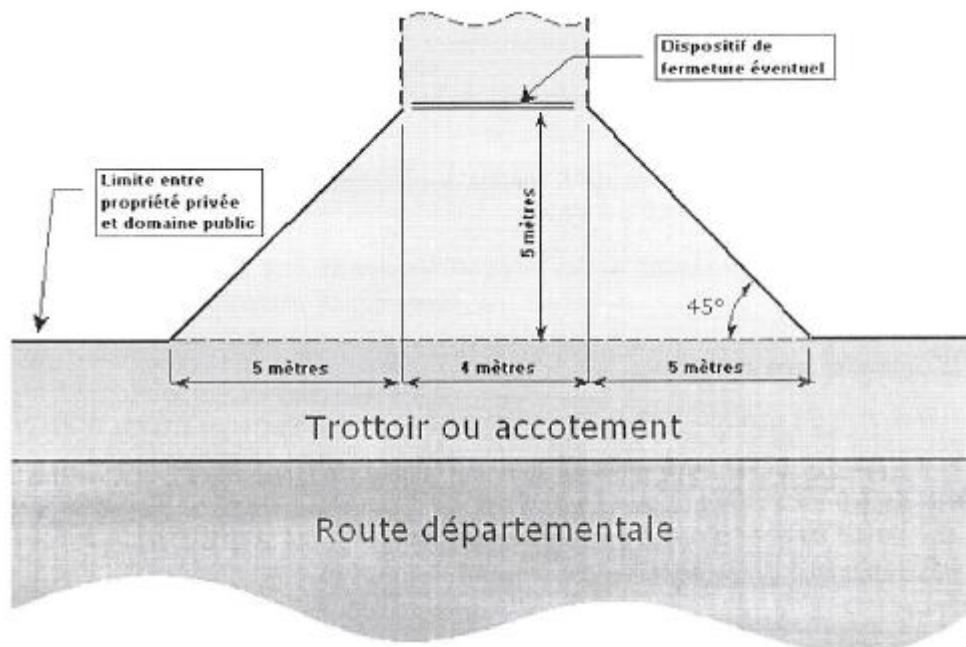
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accès collectif :



L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Accès individuel :



La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT :

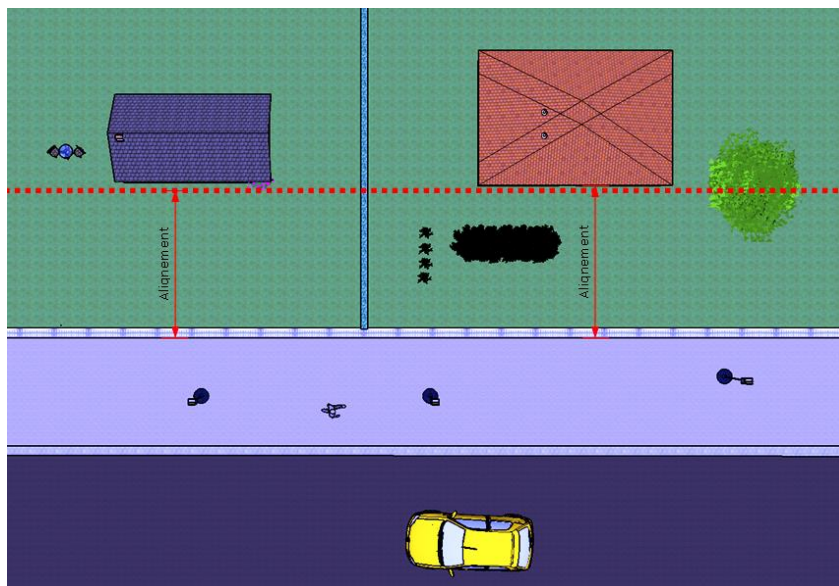
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.



AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. Il est aussi rappelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise...). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

BATIMENT :

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

BATIMENT AGRICOLE :

Ouvrage dont l'utilisation est affectée aux activités agricoles ou dont l'utilisation est nécessaire aux activités agricoles.

BORNAGE :

Opération qui a pour effet de délimiter légalement deux fonds voisins contigus.

BBIO :

Le **Bbio** est le **Besoin Bioclimatique** de votre habitation. Pour répondre à la réglementation thermique RT2012 et ainsi obtenir l'attestation thermique RT2012, il faut que le Bbio de votre maison soit inférieur au Bbiomax défini dans la réglementation thermique **RT2012**.

$$\text{Bbio max} = \text{Bbio maxmoyen} \times (\text{M bgéo} + \text{M balt} + \text{M bsurf})$$

Le Bbio maxmoyen est la valeur moyenne du Bbio max définie par d'occupation du bâtiment ou de la partie de bâtiment et par catégorie CE1/CE2 : 60 pour les bâtiments non climatisés (notés CE1) et 80 pour les bâtiments climatisés (notés CE2).

Le M bgéo est le coefficient de modulation selon la localisation géographique. Pour le département du Rhône, il s'agit de l'indice « H1c : 1,2 ».

Le M balt est le coefficient de modulation selon l'altitude.

	0 à 400 m	401 à 800 m	801 m et plus
M balt	0	0.2	0.4

Le M bsurf est le coefficient de modulation selon la surface moyenne des logements du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Pour les maisons individuelles :

$$\text{➤ Si } \frac{\text{SHON}_{\text{RT}}}{N_L} \leq 120 \text{ m}^2 : \quad M_{\text{bsurf}} = \frac{30 - 0.25 \times \text{SHON}_{\text{RT}} / N_L}{\text{Bbio}_{\text{maxmoyen}}}$$

$$\text{➤ Si } 120 \text{ m}^2 < \frac{\text{SHON}_{\text{RT}}}{N_L} \leq 140 \text{ m}^2 : \quad M_{\text{bsurf}} = 0$$

$$\text{➤ Si } 140 \text{ m}^2 < \frac{\text{SHON}_{\text{RT}}}{N_L} \leq 200 \text{ m}^2 : \quad M_{\text{bsurf}} = \frac{70/3 - \text{SHON}_{\text{RT}} / 6 \times N_L}{\text{Bbio}_{\text{maxmoyen}}}$$

$$\text{➤ Si } \frac{\text{SHON}_{\text{RT}}}{N_L} > 200 \text{ m}^2 : \quad M_{\text{bsurf}} = - \frac{10}{\text{Bbio}_{\text{maxmoyen}}}$$

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, le coefficient M bsurf de modulation du Bbio max selon la surface moyenne est pris égal à 0.

Pour plus d'informations, il faut consulter l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

CADASTRE :

Registre dans lequel sont indiqués la quantité, la valeur et la propriété des immeubles afin de définir l'assiette de l'impôt foncier.

CARAVANE :

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CERTIFICAT D'URBANISME :

Acte administratif relevant les règles d'urbanismes applicables au terrain au moment de sa délivrance (raccordement aux réseaux, taxes applicables, constructibilité du projet, coefficient d'occupation des sols, limitation administrative au droit de propriété).

CEP max : Exigence portée sur les consommations énergétiques conventionnelles en énergie primaire sur cinq usages (chauffage, refroidissement, éclairage, production d'eau chaude sanitaire, auxiliaires tels que pompes et ventilateurs) déduction faite de la production d'électricité à demeure.

Le coefficient Cep du bâtiment est inférieur ou égal au coefficient maximal Cep max.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles R.421-12 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières. Synonyme de bâtiment. Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :



- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SURFACES DE PLANCHER, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

CONTIGUITE :

Etat de deux choses qui se touchent.

DECLARATION PREALABLE :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur un terrain du bâtiment faisant l'objet de la déclaration préalable.

DIVISION :

Action de séparer un terrain d'un seul tenant en plusieurs contenances moindres. La division du terrain (destiné à être bâti) doit faire l'objet, en fonction de ses caractéristiques, d'une déclaration préalable des travaux ou d'un permis d'aménager.

DOCUMENT D'URBANISME :



Documents opposables aux tiers permettant de réglementer l'affectation et la destination générale des sols (carte communale, plan local d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale, directive territoriale d'aménagement).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes , ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

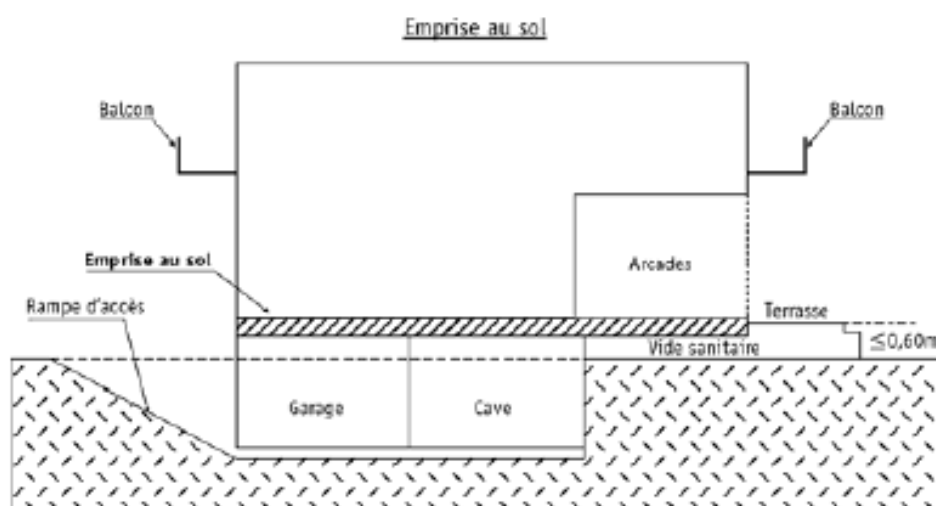
EGOUT DU TOIT :

Limite inférieure d'un pan de toiture.



EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol, comme indiqué dans le croquis ci-joint. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.



ENTREPOT :

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

ESPACE BOISE CLASSE : Ancien article. L130-1 du code de l'urbanisme recodifié L. 113-1

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

ESPACE LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

L'exploitation agricole individuelle est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation * nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.

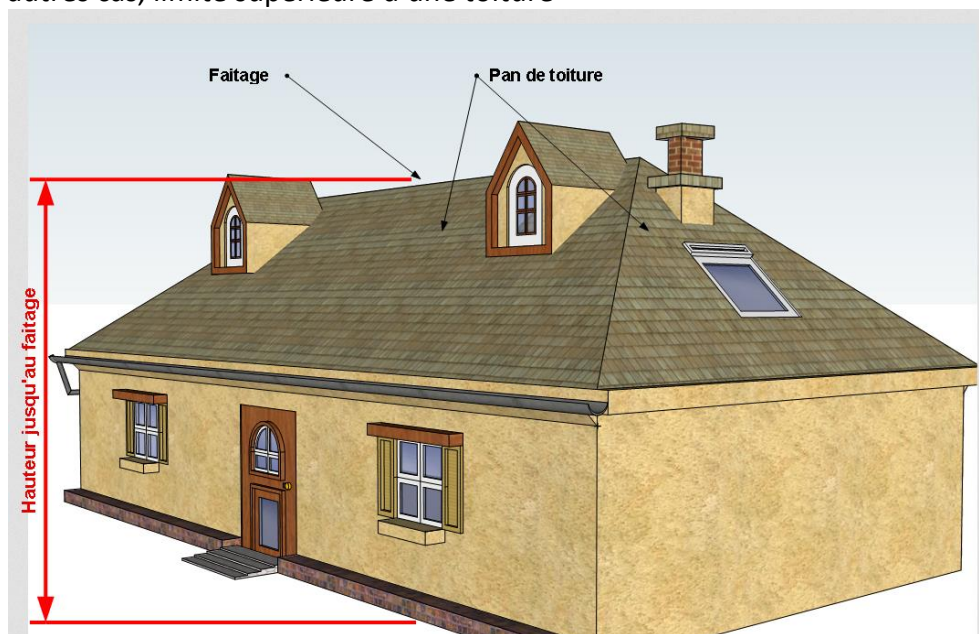
L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

EXTENSION :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture



GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION:

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Ancien Art. R111-31 du code de l'urbanisme recodifié R.111-37

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR :

La hauteur se mesure au faitage, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles. Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Dans le cas d'une voie en déclivité, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Cela génère un gabarit de constructibilité maximale.

IMMEUBLE :

Bâtiment composé d'un ou de plusieurs étages.

IMPASSE :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOCAL COMMERCIAL :

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté aux activités commerciales.

LOCAL D'HABITATION :

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté à de l'habitation

LOGEMENT :

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

MAITRE DOEUVRE :

Personne physique ou morale chargée de la direction, l'encadrement et la conception des travaux.

MAITRE D'OUVRAGE :



Personne physique ou morale bénéficiaire des travaux.

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU :

Hauteur mesurée à partir d'un élément de référence (exemple : niveau à partir du terrain naturel ou niveau d'une construction à partir du rez-de-chaussée).

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics , tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc..

PARC DE STATIONNEMENT :

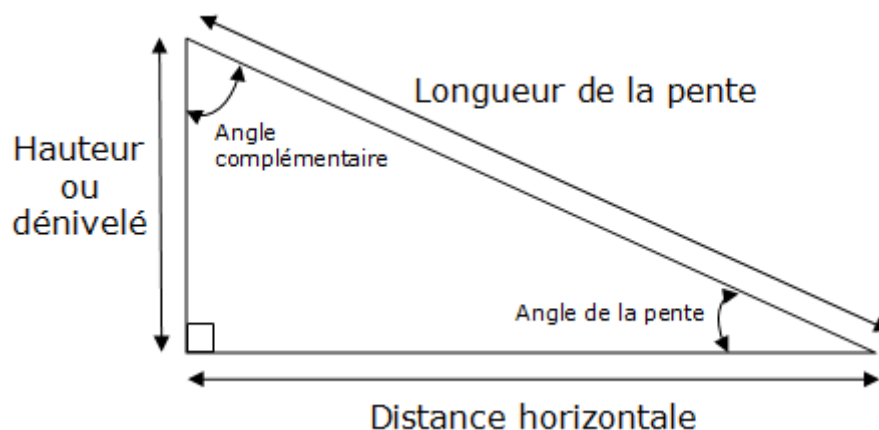
Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION :

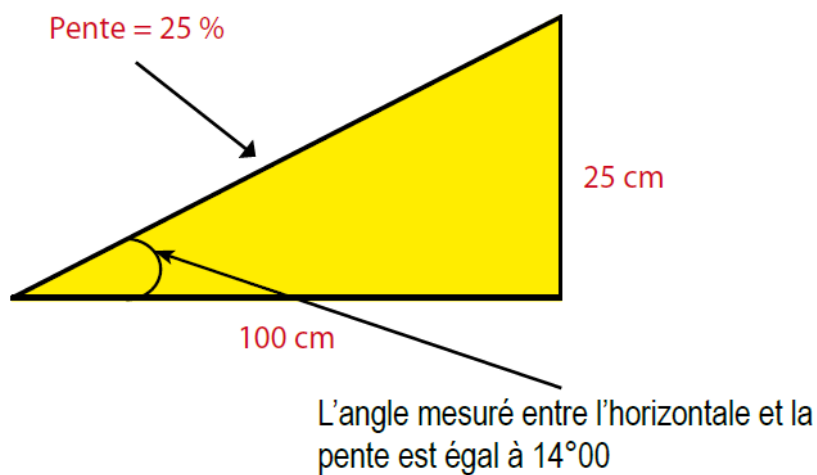
Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

PENTE :

La pente exprime l'inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale. Elle est le rapport entre le dénivelé (hauteur) et la distance horizontale tels que définis sur le schéma ci-dessous :



A titre d'exemple, dire que la pente d'une toiture est de 25% signifie que sur une distance de 1 m mesurée horizontalement, la hauteur du point haut est de 25 cm.



POURCENTAGES	DEGRES
15 %	8°30
20 %	11°15
25 %	14°00
30 %	16°45
35 %	19°15
40 %	21°45
45 %	24°15
50 %	26°30
55 %	28°45
60 %	31°00
65 %	33°00
70 %	35°00
75 %	37°00
80 %	38°30
85 %	40°15
90 %	42°00
95 %	43°30
100 %	45°00

PERMIS D'AMENAGER :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder aux aménagements sur le terrain du faisant l'objet du permis d'aménager.

PERMIS DE CONSTRUIRE :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur le terrain du projet faisant l'objet du permis de construire.

PERMIS DE DEMOLIR :

Autorisation délivrée par l'autorité compétente de procéder à la démolition totale ou partielle d'un bâtiment dans les secteurs soumis à la délivrance d'un permis de démolir.

PETITIONNAIRE :

Demandeur d'une autorisation de construire.

PLAN DE MASSE :

Représentation graphique en vue aérienne des constructions existantes et/ou à créer, du tracé des voies de desserte (en particulier les voies publiques) et des raccordements sur un terrain.

PLAN LOCAL D'URBANISME :

Document d'urbanisme qui définit les règles d'affectation et d'utilisation des sols en fonction d'un zonage sur une ou plusieurs communes.

RESIDENCE PRINCIPALE :

Domicile occupé régulièrement par un contribuable.

SOUS-SOL :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTENEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les anciens articles R 111-38 et suivants et R.111-39 du Code de l'Urbanisme recodifiés R 111-48 et R 111-49.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à une autorisation municipale (article R. 421-5 du code de l'urbanisme).

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

Article R 111-22 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION (SMI) :

La surface minimum d'installation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément et à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent.



TENEMENT :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19 du code de l'urbanisme).

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ : (ZAC) :

Périmètre au sein duquel une collectivité publique ou un établissement de même nature procède à la réalisation d'aménagements et d'équipement des terrains.

LA LOI MONTAGNE

Il s'agit du chapitre II du titre II du livre 1^{er}, Aménagement et protection de la montagne, du Code de l'Urbanisme où est décrite la loi Montagne aux anciens articles L.145 et suivants et R.145 et suivants recodifiés aux articles L. 122-1 à L.122-25, R.122-1 à R.122-17.

Article L 122-1

Les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard sont fixées par le présent chapitre qui s'applique dans les zones de montagne définies à l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

Article L 122-2

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, la réalisation de remontées mécaniques et l'aménagement de pistes, l'ouverture des carrières, la recherche et l'exploitation des minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article L 122-3

Les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative.

Article L 122-4

La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

Article L 122-5

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article L 122-5-1

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Article L 122-6

Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :

- a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;
- b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale.

Article L 122-7

Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement

ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.

Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10.

Article L 122-8

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux articles L. 122-9 et L. 122-10.

Article L 122-9

Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Article L 122-10

Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.

Article L 122-11

Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 :

- 1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;
- 2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;
- 3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Article L 122-12

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

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

Article L 122-13

Dans les secteurs protégés en application de l'article L. 122-12, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.

Article L 122-14

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 ;



2° Soit par une carte communale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L 122-15

Le développement touristique et, en particulier, la création ou l'extension des unités touristiques nouvelles prennent en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique. Ils contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles.

La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L 122-16

Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle ", au sens de la présente sous-section.

Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'unités touristiques nouvelles fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L.122-17

Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes :

1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

2° Le cas échéant, celles définies comme structurantes pour son territoire par le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, dans les conditions prévues à l'article L. 141-23.



Article L.122-18

Constituent des unités touristiques nouvelles locales :

1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

2° Le cas échéant, celles définies par le plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L 122-19

A l'exception des articles L. 122-5 à L. 122-7, le présent chapitre et le chapitre II du titre IV du livre III du code du tourisme sont applicables aux unités touristiques nouvelles.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L 122-20

La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles structurantes sont prévues par le schéma de cohérence territoriale qui en définit les caractéristiques conformément à l'article L. 141-23.

La création ou l'extension d'une unité touristique nouvelle structurante est soumise, après avis de la commission spécialisée du comité de massif, à l'autorisation de l'autorité administrative, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, lorsque cette unité est située dans une commune qui n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale. Dans ce cas, l'unité touristique nouvelle n'est pas soumise à l'article L. 142-4.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L 122-21

La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales sont prévues par le plan local d'urbanisme qui en définit les caractéristiques conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7.

La création ou l'extension d'une unité touristique nouvelle locale est soumise à l'autorisation



de l'autorité administrative, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, lorsque cette unité est située dans une commune qui n'est pas couverte par un plan local d'urbanisme. Cette autorisation est délivrée par l'autorité administrative, après avis d'une formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans ce cas, l'unité touristique nouvelle n'est pas soumise à l'article L. 142-4.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret

Article L 122-22

Le projet de création d'unités touristiques nouvelles soumis à autorisation en application des articles L. 122-20 ou L. 122-21 est préalablement mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret

Article L 122-23

Les autorisations prévues aux articles L. 122-20 ou L. 122-21 prennent en compte les besoins de logements destinés aux salariés de la station, notamment les travailleurs saisonniers, et peuvent, le cas échéant, en imposer la réalisation. Elles peuvent prévoir des dispositions pour l'accueil et l'accès aux pistes des skieurs non-résidents.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.



Article L 122-24

Les autorisations de création ou d'extension d'une unité touristique nouvelle prévues aux articles L. 122-20 ou L. 122-21 deviennent caduques si, dans un délai de cinq ans à compter de leur notification au bénéficiaire, les équipements et les constructions autorisés n'ont pas été engagés. En cas de recours, le délai de caducité est suspendu pendant la durée des instances.

Lorsque les travaux d'aménagement ou de construction ont été interrompus pendant une durée supérieure à cinq ans, cette caducité ne s'applique qu'à l'égard des équipements et constructions qui n'ont pas été engagés. L'autorisation peut être prorogée une seule fois, pour une durée de cinq ans, par arrêté de l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L 122-25

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale :

- 1° Les autorisations d'occupation du sol nécessaires à la réalisation des unités touristiques nouvelles structurantes ne peuvent être délivrées que dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ;
- 2° Les autorisations d'occupation du sol nécessaires à la réalisation des unités touristiques nouvelles locales ne peuvent être délivrées que dans les communes dotées d'une carte communale ou d'un plan local d'urbanisme.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article R 122-1

L'étude prévue au premier alinéa de l'article L. 122-7 est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme ou avant l'examen conjoint dans le cas d'une mise en compatibilité de ces documents, à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique.

Article R 122-2

En zone de montagne, le règlement du plan local d'urbanisme désigne le cas échéant, les plans d'eau de faible importance exclus du champ d'application de l'article L. 122-12 sur le fondement du 2° de cet article.



Article R 122-3

L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 est affiché pendant un mois en mairie dans la ou les communes intéressées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Il est annexé, le cas échéant, au plan local d'urbanisme, et tenu à disposition du public en mairie et en préfecture.

Article R 122-4

Pour l'application de la présente sous-section :

1° Une piste de ski alpin est un parcours sur neige réglementé, délimité, balisé, contrôlé et protégé des dangers présentant un caractère anormal ou excessif, éventuellement aménagé et préparé, réservé à la pratique du ski alpin et des activités de glisse autorisées ;

2° Un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d'une ou de plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin.

Un domaine skiable peut s'étendre sur le territoire de plusieurs communes.

Une commune peut comporter plusieurs domaines skiabiles.

Article R 122-5

Le chapitre II du titre II du livre Ier du présent code et le chapitre II du titre IV du livre III du code du tourisme sont applicables à toutes les créations d'unités touristiques nouvelles ainsi qu'aux extensions égales ou supérieures aux seuils de création de ces unités.

Les extensions inférieures à ces seuils sont, en vertu des dispositions des articles L. 122-16 et L. 122-19, soumises aux dispositions de l'article L. 122-5 et, à ce titre, réputées constituer des extensions limitées des constructions existantes au sens de ce dernier article.

Article R 122-6

Les seuils et surfaces à retenir pour l'application des articles R. 122-8 et R. 122-9 sont ceux :

1° Du programme général de l'opération, en cas de réalisation fractionnée d'une unité touristique nouvelle ;

2° Correspondant à l'augmentation de la surface de plancher en cas d'opération de reconstruction d'hébergements et d'équipements touristiques ou de refuges de montagne consécutive à une démolition.

Article R 122-7

Le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale peut, en application du 2° de l'article L. 122-17, définir comme unités touristiques nouvelles structurantes pour son territoire :



1° Des unités touristiques nouvelles prévues par l'article R. 122-8 en abaissant les seuils pour lesquels elles y figurent ;

2° Des opérations de développement touristique effectuées en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard qui ne figurent pas sur la liste de l'article R. 122-8.

Les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme peuvent, en application du 2° de l'article L. 122-18, définir comme unités touristiques nouvelles locales des opérations de développement touristique effectuées en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard qui ne sont pas identifiées par la liste de l'article R. 122-9, sous réserve qu'elles ne puissent être considérées comme structurantes en application de l'article R. 122-8 ou du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.

Article R 122-8

Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes pour l'application du 1° de l'article L. 122-17 les opérations suivantes :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsque ces travaux ont pour effet :

a) La création d'un nouveau domaine skiable alpin ;

b) L'augmentation de la superficie totale d'un domaine skiable alpin existant, dès lors que cette augmentation est supérieure ou égale à 100 hectares ;

2° Les liaisons entre domaines skiabls alpins existants ;

3° Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés, à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques ;

4° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie supérieure à 15 hectares ;

5° L'aménagement de terrains de camping d'une superficie supérieure à 5 hectares ;

6° L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

7° Les travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins, situés en site vierge au sens du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

8° La création d'une remontée mécanique n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 mètres.

Article R 122-9

Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;

b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;

c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés.

Article R 122-10

Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale, la création et l'extension des unités touristiques nouvelles structurantes mentionnées à l'article R. 122-8 sont soumises à autorisation du préfet coordonnateur de massif dans les conditions fixées aux articles R. 122-12 à R. 122-18.

Article R 122-11

Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme, la création et l'extension des unités touristiques nouvelles locales mentionnées à l'article R. 122-9 sont soumises à autorisation du préfet de département dans les conditions fixées par les articles R. 122-12 à R. 122-18.

Article R 122-12

La demande d'autorisation de créer une unité touristique peut porter simultanément sur plusieurs opérations.

Article R 122-13

La demande d'autorisation de créer une unité touristique nouvelle, qu'elle relève de l'article R. 122-8 ou de l'article R. 122-9, est présentée au préfet du département par la ou les communes ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme sur le territoire desquels s'étend l'emprise du projet.

La demande à laquelle sont jointes les délibérations des organes délibérants de la ou des communes ou de l'établissement public pétitionnaires est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la préfecture.

Article R 122-14

La demande est accompagnée d'un dossier comportant un rapport et des documents graphiques précisant :



1° L'état des milieux naturels, des paysages, du site et de son environnement, comprenant le cas échéant l'historique de l'enneigement local, l'état du bâti, des infrastructures et des équipements touristiques existants avec leurs conditions de fréquentation, ainsi que les principales caractéristiques de l'économie locale ;

2° Les caractéristiques principales du projet et, notamment, de la demande à satisfaire, des modes d'exploitation et de promotion des hébergements et des équipements, ainsi que, lorsque le projet porte sur la création ou l'extension de remontées mécaniques, les caractéristiques du domaine skiable, faisant apparaître les pistes nouvelles susceptibles d'être créées ;

3° Les risques naturels auxquels le projet peut être exposé ainsi que les mesures nécessaires pour les prévenir ;

4° Les effets prévisibles du projet sur le trafic et la circulation locale, l'économie agricole, les peuplements forestiers, les terres agricoles, pastorales et forestières, les milieux naturels, les paysages et l'environnement, notamment la ressource en eau et la qualité des eaux, ainsi que les mesures pour éviter, réduire et en dernier lieu compenser les incidences négatives notables sur l'environnement qui n'auront pu être ni évitées ni réduites, et l'estimation de leur coût ;

5° Les conditions générales de l'équilibre économique et financier du projet.

Article R 122-15

Lorsque le dossier est complet, le préfet du département l'adresse sans délai au préfet coordonnateur de massif si la demande relève de l'article R. 122-8. Il notifie aux collectivités ou établissements pétitionnaires, dans les quinze jours de la réception de la demande ou des pièces complémentaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, la date à laquelle la demande sera examinée, selon le cas, par la commission spécialisée du comité de massif territorialement compétent ou par la formation spécialisée des unités touristiques nouvelles de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le même délai, il transmet la demande et le dossier à la commission compétente.

La commission compétente examine la demande à sa première réunion, lorsque celle-ci se tient plus de trois mois après la date de notification prévue au premier alinéa, et dans un délai de trois mois à compter de cette réunion dans le cas contraire.

Article R 122-16

Dès la notification prévue à l'article R. 122-15, le préfet coordonnateur de massif, ou, pour les projets soumis à autorisation en application de l'article L. 122-21, le préfet de département, prescrit par arrêté la mise à la disposition du public du dossier de demande d'autorisation de créer une unité touristique nouvelle prévue aux articles R. 122-8 et R. 122-9.

Cet arrêté précise les modalités de cette mise à disposition, et en particulier :

1° La date à compter de laquelle le dossier est tenu à la disposition du public et la durée d'un mois pendant laquelle il peut être consulté ;

2° Les heures et lieux où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un ou plusieurs registres ouverts à cet effet. Mention de l'arrêté ainsi que de la date à laquelle la commission spécialisée du comité de massif ou la formation spécialisée des unités touristiques nouvelles de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites examinera la demande est insérée au moins huit jours avant le début de la consultation du public dans un journal diffusé dans le département et affichée dans les mairies des communes intéressées et, le cas échéant, au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

A l'issue de la mise à disposition du public, l'autorité mentionnée au premier alinéa en établit le bilan et l'adresse au président et aux membres de la commission compétente quinze jours au moins avant la date fixée pour l'examen de la demande.

Article R 122-17

La décision est prise :

1° Par arrêté du préfet coordonnateur de massif dans le cas prévu à l'article R. 122-8 ;

2° Par arrêté du préfet du département dans le cas prévu à l'article R. 122-9.

Une autorisation n'est pas illégale du seul fait qu'elle a été délivrée par le préfet coordonnateur de massif, alors qu'elle porte sur un projet d'unité touristique nouvelle d'une taille inférieure au seuil fixé à l'article R. 122-8.

La décision est notifiée aux demandeurs dans le délai d'un mois à compter de la date de la réunion de la commission compétente.

En cas de rejet de la demande ou si l'autorisation est assortie de prescriptions, la décision est motivée.

Le préfet de département procède à la publication de la décision au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département. Il en fait, en outre, inscrire mention dans un journal diffusé dans le département.

CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE



Construire
en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



PRÉFECTURE
DU RHÔNE

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT



Pourquoi ce guide ? Avant propos

Dans le département du Rhône, l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles. Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. **Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace.** Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

Face à ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, **les partenaires se sont attachés à proposer une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole »** et à mettre en place des outils de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information en reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.

1

Peut-on construire en zone agricole ?

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole. » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

Vous envisagez un projet de construction en zone agricole...est-il réalisable ?

Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :

- Vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
- Prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
- Identifier les servitudes concernant ces parcelles,
- Vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
- Retirer un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), et que le règlement le permet, **il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.**

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.



3

2

Votre projet de construction est-il nécessaire à l'exploitation agricole ?

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.

Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives suivantes :

1 - Votre activité

Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L.311-1 du Code Rural.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

2 - Votre exploitation

Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation :

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétaires, devra disposer :

- d'au moins 1/2 Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,
 - d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.
- Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

- > Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.



4

Article L.311-1 du Code Rural :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

- > Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement Économique de l'exploitation.

- > Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.

3 - Votre projet

Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

...et vous le justifiez.

■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.

- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez EN PLUS aux conditions suivantes :

Justification de la nécessité d'être logé sur l'exploitation.

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.
- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.
- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié.
- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, cuve, ...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...).
- L'habitation,
- La création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

Unité d'exploitation :

"Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations"



3

Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

Rappel des étapes

1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE. En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

2 Constituez votre dossier

Vous avez retiré l'imprimé de demande de permis de construire en mairie, et vous l'avez complété. Il vous est fortement recommandé de fournir en complément la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, afin de justifier au mieux de la nécessité de votre projet à l'exploitation (cf. partie 2 : *Mon projet est-il nécessaire à l'exploitation ?*). Vous pourrez ensuite déposer votre dossier dûment complété en mairie.

3 Une fois votre dossier de demande déposé...

La réponse à votre demande vous sera transmise dans un délai de trois mois (sauf cas particulier). L'insuffisance d'éléments permettant aux services instructeurs de juger de la nécessité de votre projet sera susceptible d'entraîner un avis défavorable à votre demande.

Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet au service instructeur (Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'Équipement ou de la Mairie).
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède aux consultations nécessaires puis réalise la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (en général le Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'État peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.



6

Glossaire

ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles

AMEXA : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles

CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

DDT : Direction Départementale des Territoires

DJA : Dotation Jeune Agriculteur

EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

MSA : Mutualité Sociale Agricole

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

SMI : Surface Minimum d'Installation

Documents téléchargeables

Direction Départementale des Territoires

www.ddt69.agriculture.gouv.fr

www.rhone.equipement.gouv.fr

Chambre d'agriculture du Rhône

<http://rhone-alpes.synagri.com>

Contacts

Direction Départementale des Territoires - Tél. : 04 72 62 50 50

Chambre Départementale d'Agriculture - Tél. : 04 78 19 61 20

