Plan Local d'Urbanisme

P.L.U

Commune de

LE CROZET

(Département de la Loire)

5. REGLEMENT

Arrêté le 27 février 2014
Approuvé le 11 mai 2015
Modification simplifiée n°1 du 6 juillet 2018
Révision Allégée de janvier 2021

APTITUDES AMENAGEMENT
Siège social :
11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne - Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne
Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales 2
Dispositions générales administratives 3
Dispositions générales techniques 6

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines 15
Zone UB 16
Zone UC 19
Zone UH 23
Zone UE 26

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 29
Zone AU 30
Zone AUa 31

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles 34
Zone A y compris Ah 35

TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles 40
Zone N y compris Nh et NL 41

ANNEXE : 45
Annexe : Essences végétales conseillées 46

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

SOUS TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, établi conformément aux prescriptions de l'article R. 123-3, s'applique au territoire de la commune de LE CROZET, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres règlementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire.

B - Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU ;
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements ;
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques ;
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées ;
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne ;
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau ;
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement ;
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau ;
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire ;
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
- Le Livre V du Code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures financières et administratives en matière d'archéologie préventive.

C – Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les règlementations particulières suivantes :

- le code de la santé publique ;
- le code civil ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de la voirie routière ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code rural et forestier ;
- le règlement sanitaire départemental ;
- le code minier ;
- la réglementation des installations classées.

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

1. **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

   La zone urbaine comporte :
   - la zone UB correspond aux parties denses du bourg historique du CROZET ;
   - la zone UC correspond aux zones d'extensions résidentielles moyennement denses ;
   - la zone UH correspond au hameau des Roys ;
   - la zone UE correspond aux zones réservées aux activités économiques.

2. **les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

   La zone à urbaniser comporte :
   - la zone AU non constructible dans l'immédiat. Son urbanisation est soumise à une modification ou révision du PLU.
   - la zone AUa immédiatement constructible dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

3. **les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

4. **les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, 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.
   La zone N comporte :
   - le sous-secteur NL : zone naturelle réservée aux activités de loisirs.

Sur le plan figure également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations et aux équipements d'intérêt général,

- les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme : corridors écologiques et zones humides.

ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme
Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, 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 leur égard.

ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

SOUS TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

Article DG 6 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;

5. Les nouveaux accès privés feront l'objet d'une autorisation instruite par le gestionnaire de la voirie concernée ;

6. Concernant le réseau routier départemental :
   - Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public ;

   - Au-delà des portes d'agglomération, les accès seront limités et devront être regroupés ;

   - Le long de la RD 35 la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de la voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du code de la voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

   - Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale ;

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
N°	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
35	RIL	4	15m	15m

- Recul des obstacles latéraux : le recul à observer est de 4m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé) ;

- Recul des extensions de bâtiments existants : les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route. Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article DG 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

1. Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Assainissement :

Eaux usées :

1. En zone d'assainissement collectif : Toute construction nouvelle ou changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques

2. En zone d'assainissement non collectif : Toute construction nouvelle ou changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux directives du SPANC.

3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

Le zonage et le règlement de la Roannaise de l'Eau, dont dépend la commune s'applique.

1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

2. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.

4. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellements de la chaussée et devront permettre :
   - Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales ;
   - La création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

5. Les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.

Réseaux divers
Chaque fois que possible et notamment en zone urbaine, les extensions, branchements et raccordements aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront réalisés en technique souterraine ou à défaut apposés en façade.

Article DG 8 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- S'appliquent à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions architecturales édictées par ce document (ce périmètre figure sur le plan de zonage et des servitudes).

- Dispositions s'appliquant aux constructions dans les zones U, AU, N et A (sauf bâtiments d'intérêt général ou collectif), en dehors du périmètre ZPPAUP, (les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la Commune, afin de préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant) :

Principes Généraux :
L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les principes suivants doivent être respectés :
- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

L'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Pour les bâtiments d'intérêt général ou collectif, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

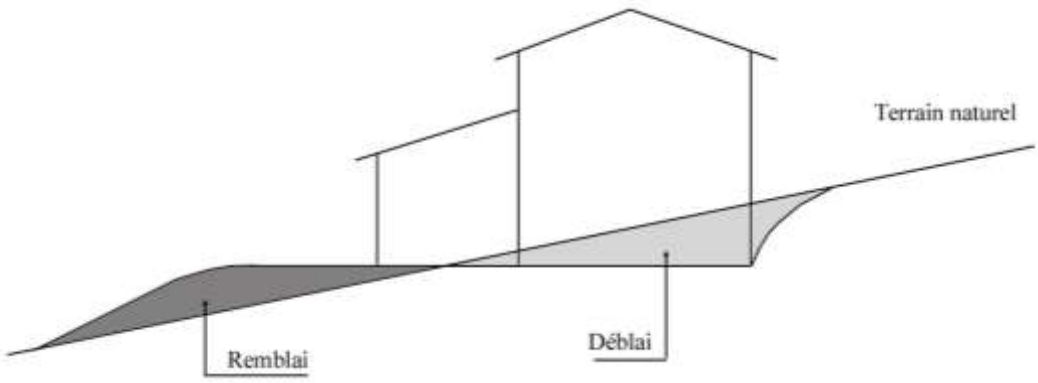
A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES

1. Adaptation du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

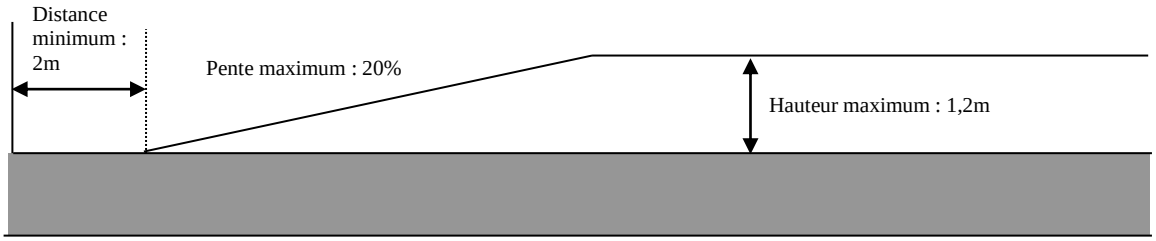
Sur terrain en pente de plus de 10% :

- les mouvements de terres doivent s'effectuer en amont (déblai) et non en saillie (remblai).



Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% en plus du terrain naturel.
- les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.



Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

3. Toitures

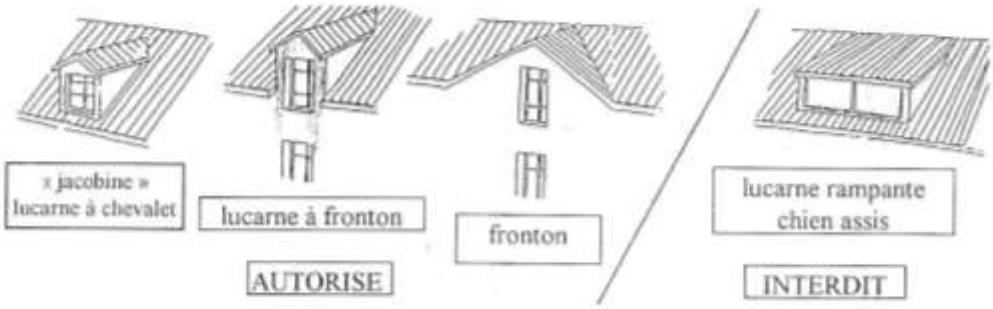
- Les toitures des habitations seront à deux versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- Les toitures terrasses non végétalisées ou à une seule pente sont interdites sauf pour des éléments de raccordement entre deux constructions, pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, pour créer une homogénéité architecturale ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

- Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique. Le panachage des tuiles n'est possible qu'entre plusieurs teintes proches.

- Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales).

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



4. Couleurs/matériaux

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés…) doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore. Une gamme de ton « chauds » est autorisée. Sont interdits les enduits de couleur blanc, gris ainsi que toutes les couleurs vives.

- **Locaux annexes, extensions :**

  Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux, à moins qu'il ne s'agisse de créer un effet de contraste de matière, par exemple l'emploi de bois, de bardage zinc ou métallique avec des effets architecturaux.

  Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

5. Clôtures

- Les clôtures sont facultatives ;

- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
  En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc… ne pourront rester apparents.

6. Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

7. Piscines

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement ou l'axe de la RD/recul par rapport aux limites séparatives).

B - AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.
Les toits à faible pente sont autorisés.
Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

Article DG 9 : ELEMENTS REMARQUABLES

En référence à l'article L123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de le Crozet, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides et des corridors biologiques.

Pour les corridors écologiques :
Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :
- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

Pour les zones humides :
Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE DG 10 : DEFINITIONS

ALIGNEMENT : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : Il s'agit du quotient de la surface hors œuvre nette au sol par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : C'est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par m² au sol.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES :
Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

DEFRICHEMENT :
Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

SURFACE DE PLANCHER : Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

  Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

ARTICLE DG 11 : ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône Alpes – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « …les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux…peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE DG 12 : ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

Certaines parties du territoire communal de LE CROZET sont couvertes par une ZPPAUP approuvée depuis 2004. Celles-ci sont représentées sur le plan de zonage par l'indice z. De plus, l'ensemble de la ZPPAUP est annexée au dossier de PLU.

Issues de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 les ZPPAUP visent à protéger les sites et quartiers pour des raisons d'ordre esthétique et historique. Elles ont pour enjeu l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine. Ainsi l'étude ZPPAUP analyse et identifie les enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers et détermine quels sont les problèmes inhérents à sa conservation et sa mise en valeur. Elle met au point un ensemble de dispositions règlementaires destinées à gérer ce patrimoine en fonction des enjeux identifiés. Ces dispositions constituent un ensemble de servitude d'utilité publique supérieure aux dispositions du Plan Local d'urbanisme. Elles se substituent aussi aux servitudes de protection des Monuments Historiques.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB

UC

UH

UE

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg historique affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements dans une perspective de mixité urbaine. Cette zone est entièrement couverte par la ZPPAUP (secteur S1).

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;

2. Les constructions à usage agricole et industriel ;

3. Les commerces de détail de plus de 1000 m² ;

4. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;

5. Les carrières ;

6. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 7.

2. Eaux usées : Les raccordements seront réalisés en limite du domaine public. L'extension des réseaux publics existant est à la charge de la commune. Les extensions de réseaux seront situées sous domaine public.

3. Eaux pluviales : toute construction nouvelle ou voirie devra prévoir une gestion des eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 20l/s/ha et un volume de rétention pour une occurrence de 10 ans. Les éventuels trop pleins de ces dispositifs pourront être raccordés au réseau d'eau pluvial s'il existe ;

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions nouvelles sont à implanter en harmonie avec les constructions voisines, c'est-à-dire d'une manière générale, les constructions devront poursuivre l'alignement existant lorsqu'il existe ou des retraits d'implantation selon les cas ;

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. Les constructions nouvelles devront être implantées :
- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur au moins une des limites séparatives, un élément construit continuant l'alignement tel que : porche, mur, mur bahut, grille…

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau d'étage courant, soit un maximum de 3 m.

2. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 12 m.

3. La hauteur des constructions nouvelles ou des constructions modifiées dans leur hauteur, sera égale au moins à la hauteur de l'immeuble adjacent le plus bas, sans que la différence de hauteur ne puisse dépasser 2m. Les immeubles dont la hauteur fait exception sur l'ensemble du front bâti (très haut ou très bas) de pourront être la référence de hauteur. Cette référence sera alors donnée par la hauteur moyenne du front bâti.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions doit être compatible avec les dispositions techniques communes de la ZPPAUP ainsi qu'avec les directives architecturales du secteur S1 de la ZPPAUP.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par logement. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation des logements existants ou pour des logements locatifs sociaux.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics,..) dans une perspective de mixité urbaine.

Elle correspond essentiellement aux extensions résidentielles du bourg.

Cette zone est en partie couverte par la ZPPAUP (secteur S3).

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;

2. Les constructions à usage agricole et industriel ;

3. Les commerces de + de 1000m² ;

4. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;

5. Les carrières ;

6. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

Chaque fois que cela est possible, le portail sera disposé avec un retrait de 2,5 m dans une échancrure dont la longueur sera de 6 m au minimum. Le portail doit se développer vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 7.

2. Eaux usées : les raccordements seront réalisés en limite du domaine public. L'extension des réseaux publics existant est à la charge de la commune. Les extensions de réseaux seront situées sous domaine public.

3. Eaux pluviales : toute construction nouvelle ou voirie devra prévoir une gestion des eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 20l/s/ha et un volume de rétention pour une occurrence de 10 ans. Les éventuels trop pleins de ces dispositifs pourront être raccordés au réseau d'eau pluvial s'il existe ;

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. Les constructions doivent être édifiées en recul à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies ;

3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour :
- des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- des opérations d'habitat groupé ;
- les équipements publics et édifices d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m.

2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

2. L'aspect des constructions doit être compatible avec les dispositions techniques communes de la ZPPAUP ainsi qu'avec les directives architecturales du secteur S3 de la ZPPAUP.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation (hors garage).

Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par logement. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation des logements existants ou pour des logements locatifs sociaux.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

2. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 2).

ARTICLE UC 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au hameau des Roys au Sud du bourg.

Cette zone est en entièrement couverte par la ZPPAUP (secteur S3).

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;

2. Les constructions à usage agricole, industriel ainsi que les commerces ;

3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;

4. Les carrières ;

5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

Chaque fois que cela est possible, le portail sera disposé avec un retrait de 2,5 m dans une échancrure dont la longueur sera de 6 m au minimum. Le portail doit se développer vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 7.

2. Eaux usées : Les raccordements seront réalisés en limite du domaine public. L'extension des réseaux publics existant est à la charge de la commune. Les extensions de réseaux seront situées sous domaine public.

3. Eaux pluviales : toute construction nouvelle ou voirie devra prévoir une gestion des eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 20l/s/ha et un volume de rétention pour une occurrence de 10 ans. Les éventuels trop pleins de ces dispositifs pourront être raccordés au réseau d'eau pluvial s'il existe ;

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. Les constructions doivent être édifiées en recul à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies ;

3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour :
- des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- les équipements publics et édifices d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m.

2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. L'aspect des constructions doit être compatible avec les dispositions techniques communes de la ZPPAUP ainsi qu'avec les directives architecturales du secteur S3 de la ZPPAUP.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation (hors garage).

Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par logement. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation des logements existants ou pour des logements locatifs sociaux.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

2. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 2).

ARTICLE UH 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UH 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques.

Cette zone est entièrement couverte par la ZPPAUP (secteur S3).

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et occupation du sol à usage d'habitation ;
2. Les constructions à usage agricole et commercial ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et occupations du sol à usage d'activité artisanale et d'entrepôts ;
2. L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ainsi que la construction des annexes qui leur sont liées ;
3. Les affouillements et exhaussement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure ;

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. Eaux usées : Les raccordements seront réalisés en limite du domaine public. L'extension des réseaux publics existant est à la charge de la commune. Les extensions de réseaux seront situées sous domaine public.

3. Eaux pluviales : toute construction nouvelle ou voirie devra prévoir une gestion des eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 20l/s/ha et un volume de rétention pour une occurrence de 10 ans. Les éventuels trop pleins de ces dispositifs pourront être raccordés au réseau d'eau pluvial s'il existe ;

4. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en recul à une distance minimale de 6m de l'alignement des voies.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront s'implanter à 5m minimum des limites séparatives.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m.

2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. L'aspect des constructions doit être compatible avec les dispositions techniques communes de la ZPPAUP ainsi qu'avec les directives architecturales du secteur S3 de la ZPPAUP.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules, de l'entreprise, de son personnel ou de ses visiteurs et clients, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

Leur nombre sera déterminé compte tenu de l'activité exercée dans le bâtiment projeté.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer les dépôts extérieurs. Elle sera réalisée avec des essences locales.

ARTICLE UE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

AUa

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

Son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme et ne pourra survenir qu'après 2030.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions des articles AUa 3 à AUa 16

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE AUa

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est pour partie couverte par la ZPPAUP (secteur S3).

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;

2. Les constructions à usage agricole et industriel ;

3. Les commerces de + de 1000m² ;

4. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;

5. Les carrières ;

6. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies pour chaque zone AUa.

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 7.

2. Eaux usées : les raccordements seront réalisés en limite du domaine public. L'extension des réseaux publics existant est à la charge de la commune. Les extensions de réseaux seront situées sous domaine public.

3. Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales par solutions alternatives sera intégrée à chaque projet.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en recul à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies internes à la zone ;

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les opérations d'ensemble où le recul pourra être réduit jusqu'à permettre une implantation à l'alignement ;

- pour les équipements publics et édifices d'intérêt collectif ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en limite séparative :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m.

   Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

2. Pour les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP indicés (z), l'aspect des constructions doit être compatible avec les dispositions techniques communes de la ZPPAUP ainsi qu'avec les directives architecturales du secteur S3 de la ZPPAUP.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation (hors garage).

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

2. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 2).

ARTICLE AUa 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE AUa 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Cette zone est pour partie couverte par la ZPPAUP (z).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;

2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines…) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes (cf. annexe 1) ;

3. Les constructions et aménagements liés aux activités d'agro-tourisme (vente directe des produits à la ferme, gîtes, chambres d'hôtes, ferme-auberge, camping à la ferme…) complémentaires à une exploitation agricole existante ;

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics dont ferroviaire et dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB » ;

5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;

6. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;

7. Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² , sous réserve que le changement de destination n'empiète pas sur les périmètres de réciprocité des bâtiments ou sièges d'exploitation agricole. Le changement de destination est interdit pour des bâtiments couverts ou fermés en tôle ou matériaux non pérennes. Seul le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est autorisé :

LIEU DIT	SECTION PARCELLE	Localisation		Photos
JOLARD	OA 554 OA 370		Bâtiment récent destiné à la diversification d'une activité agricole, dont bureau et atelier. Corps de ferme à vocation de grange en bon état	

8. L'extension des constructions existantes, dont l'emprise au sol est comprise entre 50 et 200 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder le double de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m².
   Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.
   Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :
   - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri
   - les constructions provisoires
   - les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m².

9. Les constructions annexes accolées ou non aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.

10. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics dont ferroviaire.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 7.

2. En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des règlements en vigueur.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies internes à la zone au moins égale à 3m ;

3. Cette règle générale peut être modifiée pour :
- l'extension des constructions ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

3. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite
   - S'il s'agit de construction annexe et que leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5m
   - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite.

4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
   - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
   - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.

2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

3. **En zone A :** la hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 14mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo…).

   En zone Ah : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions principales et 4,5 mètres pour les constructions annexes.

4. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP indicés (z), l'aspect des constructions doit être compatible avec les dispositions de la ZPPAUP.

- **Bâtiments d'habitation :**

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG8.

- **Bâtiments agricoles :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti.

1. **<u>Adaptation au terrain</u>**

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2. **<u>Volumes</u>**

Les bâtiments tunnels sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte et mate ou translucide pour les serres.
Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

3. **<u>Toitures</u>**

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 15% minimum.
Les appentis sont autorisés.

4. Couvertures

Les couvertures seront préférentiellement de couleur rouge terre cuite. Dans tous les cas les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée.

5. Façades

Les bardages en bois de couleur naturelle, les tôles, acier ou aluminium prélaqué mat et les murs enduits sont à privilégier.
Les couleurs claires sont à proscrire.
Les bardages métalliques seront dans la gamme de couleur des beiges, marrons, gris pierre, sables de pays foncé.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

Pour les clôtures, l'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles, glissière de sécurité…).

Il est rappelé que les zones humides et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

NL

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

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

Elle comprend :

- un sous-secteur NL réservée aux activités sportives, de loisirs et touristiques ;
- un sous-secteur Npv réservé aux installations, équipements et bâtiments techniques liés et nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque

Cette zone est pour partie couverte par la ZPPAUP (z).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

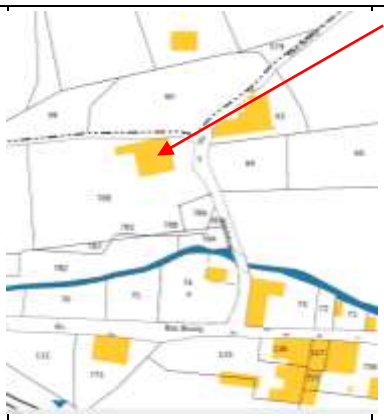
Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

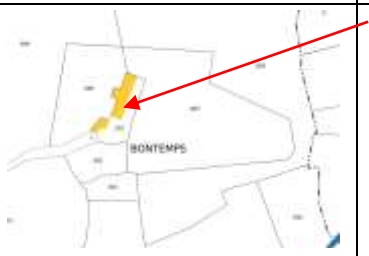
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

1. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;

2. Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² , sous réserve que le changement de destination n'empiète pas sur les périmètres de réciprocité des bâtiments ou sièges d'exploitation agricole. Le changement de destination est interdit pour des bâtiments couverts ou fermés en tôle ou matériaux non pérennes. Seul le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est autorisé :

BAS BOURG	OC 785		Corps de ferme à vocation de grange en bon état	

BAS BOURG	OC 114		Local syndicat des eaux de la Teysonne qui est désafecté	
BONTEMPS	OC 301		Corps de ferme au lieudit Bontemps en bon état en pierre apparente et mur de soutènement en pierre	

3. L'extension des constructions existantes, dont l'emprise au sol est comprise entre 40 et 200 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder le double de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m².
   Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.

   Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :
   - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri
   - les constructions provisoires
   - les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m².

4. Les constructions annexes accolées ou non aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.

5. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics dont ferroviaire et les ouvrages de transport d'électricité « HTB » ;

6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP et indicés (z) les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus sont autorisés sous réserves des dispositions de la ZPPAUP.

Dans le sous-secteur NL, sont autorisés :

1. Les installations touristiques et de loisirs ;

2. Les terrains de campings et de caravaning,

3. Les équipements sanitaires ;

4. Les aires de stationnement.

Ces constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.

Dans le sous-secteur Npv, sont autorisés les installations, les équipements et les bâtiments techniques liés et nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (à l'exclusion de tout bâtiment à usage d'habitation) ainsi que les éventuels affouillements et exhaussements du sol nécessaires à ces installations, sous réserve d'une intégration paysagère dans le site et/ou d'une protection visuelle végétale selon les besoins d'ensoleillement.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics dont ferroviaire.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 7.

2. En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des règlements en vigueur.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies internes à la zone au moins égale à 3m ;
3. Cette règle générale peut être modifiée pour :

- l'extension des constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation par rapport à la route ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

2. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

3. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite
   - S'il s'agit de construction annexe et que leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5m
   - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite.

4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
   - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
   - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m ;

2. La hauteur maximale totale ne peut excéder 4,5m pour les annexes ;

3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Pour les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP indicés (z), l'aspect des constructions doit être compatible avec les dispositions de la ZPPAUP.

2. L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG8.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).

Il est rappelé que les zones humides et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1 :

ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante.
Les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

• **Haut-jet**

Sol calcaire	Sol argileux	Sol humide
Bouleau	Bouleau	Bouleau
		Aulne commun
Catalpa		
Charme	Charme	
Chêne	Chêne	Chêne Palustre
Erable Plane		
Erable Sycomore		
Frêne	Frêne	Frêne
Hêtre		
Marronnier	Marronnier	
Murier		
Noyer		
Orme	Orme	
Peuplier blanc	Peuplier	Peuplier
Platane		Platane
Pommier à fleurs	Pommier à fleurs	
Sorbier	Sorbier	Sorbier des oiseaux
Tilleul	Tilleul	
	Saule	Saule
	Prunier à fleurs	Amélanchier
		Liquidambar

Autres possibilités :
Acacia, Cerisier à fleurs, Prunier Pissardi, Tilleul argenté, Hêtre pourpre.

• **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**
Troène, Laurier (gelif), Charmille, Noisetier, Aubépine greffée, Peuplier, Aulne, Prunelier, … .
Quelques rosacées éparses, pour diversifier, peuvent être introduites dans une haie.

• **Arbustes d'ornement**

Hauteur 60 cm-1m :

Hortensia à mettre au Nord-floraison en été
Azalée à mettre au Nord-terre de bruyère

Rhododendron à mettre au Nord-terre de bruyère
Potentille floraison été-jaune
Carioptris floraison été-bleu
Berbéris (Anthony Waterer-Gold flame)
Symphorine boule automne
Mahonia feuillage persistant

Hauteur 2m-2,5m :

Floraison de printemps	Floraison d'été	Fruits à l'automne
Forsythia jaune	Hibiscus	Houx
Groseillier sanguin (rouge)	Buddleia	Cornouiller (bois rouge ou jaune)
Seringat blanc	Rosier arbustif différentes variétés	Cotonéaster Franchetti
Deutzia blanc	Spirée Billardi (rose)	
Weigelia (rouge)		
Lilas		
Spirée Van Houttei (1m)-blanche		
Cognassier du Japon (rouge)		
Viburnum boule de neige		
Kerria (jaune) ou corête du Japon		
Genet (gel)		

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Les règles d'implantation des arbres et arbustes en limite de propriété sont édictées dans le Code Civil (article 671).

▷ ANNEXE 2 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les articles R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37 définissent le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

Destinations	**Sous-destinations**	**Exemples de construction** (liste non exhaustive)
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » : maisons individuelles, immeubles collectifs
	Hébergement	Résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie…
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques (art. L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée) accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les

		activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

▷ ANNEXE 3 :
DEFINITIONS ET LEXIQUE

LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

➢ Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

➢ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

➢ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

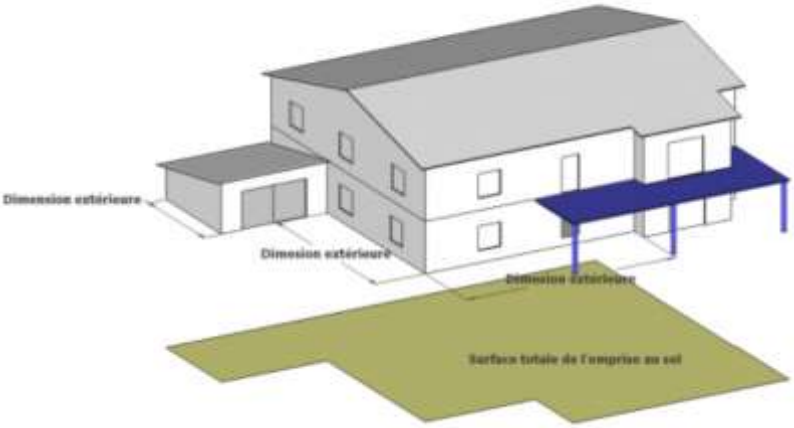
➢ Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

➢ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Schéma de l'emprise au sol d'une construction



➢ Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade**

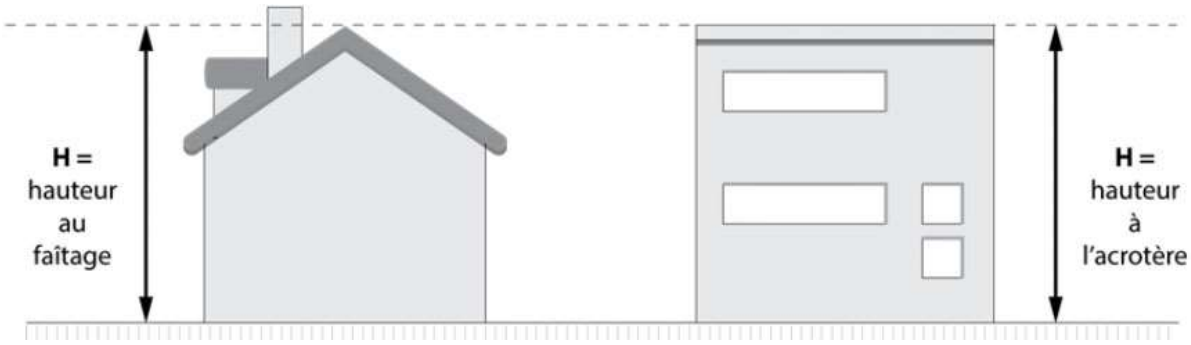
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

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

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux

espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

AUTRES DEFINITIONS

➢ Coefficient d'imperméabilisation :

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée:
- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés,
- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...).
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m),
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés «hors sols» (profondeur minimale de 0,80m).

Exemple de calcul pour un coefficient d'imperméabilisation limité à 60%
Projet sur une parcelle de 1200 m² de surface de terrain, emprise au sol du bâti = 350 m², surface des revêtements non perméables, par exemple enrobé (voirie / stationnement) = 470 m².

La surface imperméabilisée est donc de 350 + 470 = 820 m² soit 68% de la surface globale de l'opération.

Le projet met en œuvre : 120 m² de toiture végétalisée, 80 m² de cheminement en matrice de graviers, et 60 m² de murs végétalisés.

Sont déduit de la surface imperméabilisée :
-50% des surfaces des toitures végétalisées soit 60 m²,
- 50% des revêtements perméables (graviers) soit 40 m²,
- 30% des surfaces des murs végétalisés soit 20 m².

La surface imperméabilisée finale est donc de 820 - 60 - 40 - 20 = 700 m², soit un coefficient de 58,3%, compatible avec l'objectif défini.

➢ Coupe et abattage d'arbres :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération

- substitutions d'essences forestières.

➢ Défrichement :

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

➢ Surface de plancher

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.