

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU **PAYS BEAUME-DROBIE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

N°C-202607-099

Du 8 juillet 2026

L'an deux mille vingt-six, le huit du mois juillet, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle de la polyvalente de Valgorge, sous la présidence de Monsieur GILLES Philippe, Président.

Etaient présents : AUDIBERT Agnès, DELEUZE DALZON Chloé, LASTELLA Carole, DI VUOLO Michel, GILLES Philippe, BENEFICE TOURNIER Carole, PANTOUSTIER Brigitte, AUZAS Vincent, DEMARIA Jean-François, CARON Denis, TROUILLAS Severine, BOISSIN Joël, ROCHEDIX Christiane, VALETTE Sarah, LARCHER Corinne, GUILLET Pascale, PISTORESI Jean-Marc, COULANGE François, DUCLOUX Sébastien, D'HELFT Sabine, DUMAS Yoann, PIC Gabriel, SALEL Matthieu, CHABANE Francis, CHOTIN Marie-Hélène, AGNEL Rodolphe, TALAGRAND Emma, JAMBOIS Gaston, TROUILLAS Alain, GOMEZ-ABASCAL Delphine, MAZILLE Didier, YVAIN Bertrand, FAURE Alexandre.

Pouvoir : DELEUZE DALZON Chloé (pouvoir de THIBON Jean-François), GILLES Philippe (pouvoir de PLANET Olivier), BENEFICE Carole (pouvoir de FLORY Eva), PANTOUSTIER Brigitte (pouvoir de CARRASCO Georges), VALETTE Sarah (pouvoir de DELMASUR Julien), COULANGE François (pouvoir de REY Françoise), CHOTIN Marie-Hélène (pouvoir de PIERRARD TEYSSIER Nadine).

Ont participer sans pouvoir de vote : PEYROU-MENEGAUX Martine, MERLE Loïc.

Nombre de conseillers en exercice : 41

Nombre de conseillers présents : 33

Pouvoir : 7

Date de la convocation 2 juillet 2026

A été élu secrétaire : CHABANE Francis

Le quorum étant atteint, le Conseil Communautaire peut délibérer.

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLUi

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants,

Vu l'arrêté du Président N° A-202405-70 du 29 mai 2024 prescrivant la modification simplifiée N°3 du PLUi,

Vu la délibération du conseil communautaire N° C-202605-049 en date du 5 mai 2026 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3,

Vu les pièces du dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi mises à disposition du public du 20 mai 2026 au 20 juin 2026,

Vu l'avis favorable de la Chambre d'agriculture de l'Ardèche dont les réserves ont été prises en considération dans la modification simplifiée n°3

Vu la décision de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) qui conclue que la modification simplifiée n°3 n'a pas d'impact sur les terres valorisées sous signes officiels de qualité et d'origine

Vu la décision du PNR des Monts d'Ardèche qui conclue à un avis favorable

Vu la prise en compte des remarques des services de l'Etat qui ont été traduites dans le projet de modification simplifiée n°3

Vu la prise en compte des remarques de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui ont été traduites dans le projet de modification simplifiée n°3

Vu la prise en compte des remarques du Conseil Départemental de l'Ardèche qui ont été traduites dans le projet de modification simplifiée n°3

Vu la décision, après examen au cas par cas, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable concluant que la modification simplifiée N°3 du PLUi du Pays Beaume-Drobie n'est pas soumis à une évaluation environnementale

Vu le bilan de la mise à disposition au public et considérant que trois remarques entrent dans le cadre de la procédure de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme mis à disposition du public a fait l'objet des modifications suivantes pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public :

LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

- Erreur matérielle sur la commune de Vernon (A>UE)
- Erreur matérielle sur la commune de Vernon (N>A)

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

- Commune de Payzac/ Suppression activité de stockage explosif
- Commune de Rocles/ Modification règlement STECAL
- Extension périmètre inconstructibilité des berges

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- La mise à jour de la liste des emplacement réservés
- La mise à jour des changements de destinations en zone naturelle et agricole

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- OAP Rosières (Quartier Genette)

Considérant que l'ensemble des membres du conseil communautaire ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation,

Considérant que le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal, tel qu'il est présenté au conseil communautaire, est prêt à être adopté, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

Le Conseil Communautaire,

Où l'exposé de son Président,

Après avoir délibéré, à l'unanimité des présents, décide de :

Approuver la modification simplifiée n°3 du PLUi telle qu'elle est annexée à la présente ;

Autoriser le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Indiquer que le dossier du PLUi est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et en mairie des communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture.

Indiquer que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Pays Beaume Drobie et en mairie des communes membres durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité

Indiquer que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Fait et délibéré à Joyeuse, les jour, mois et an que dessus.

Au registre suivent les signatures.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Philippe GILLES

Président

Francis CHABANE
Secrétaire de séance



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

PAYS BEAUME DROBIE

RÉGLEMENT

PRESCRIPTION	17 décembre 2015
PROJET PLUI ARRÊTÉ	28 mai 2019
ENQUÊTE PUBLIQUE	23 septembre au 24 octobre 2019
APPROBATION	19 décembre 2019
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1	20 juillet 2021
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2	19 décembre 2023
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3	8 juillet 2026

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLUI du 8 juillet 2026

Le président Philippe GILLES



PLUI



Table des matières

1	CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1.1	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI	3
1.2	CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME	3
1.3	PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	3
1.4	LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME (DÉCRET DU 28/12/2015)	4
1.4.1	Les définitions retenues	4
1.4.2	Les précisions utiles pour l'emploi des définitions	4
1.5	AUTRES DÉFINITIONS (EN COMPLÉMENT DU LEXIQUE NATIONAL)	7
1.6	LISTE DES DESTINATIONS	8
1.6.1	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	8
1.6.2	HABITATION	8
1.6.3	LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	8
1.6.4	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	9
1.6.5	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	9
2	CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTE LES ZONES	10
2.1	LES ELEMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	10
2.2	PRÉSERVATION ET MAINTIEN DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET DES ZONES HUMIDES	10
2.3	LES ELEMENTS PROTÉGÉS DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	11
2.4	SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉS À LA PRÉSENCE DE RISQUES D'INONDATIONS (R151-34 1° DU CU)	11
2.4.1	Prescriptions réglementaires dans les secteurs impactés par les aléas d'inondation tels qu'ils ressortent du porter à connaissance de 2014	12

2.5	SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉS À LA PRÉSENCE DE RISQUES MINIERS (R151-34 1° DU CU)	17
2.6	SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉS À LA PRÉSENCE DE RISQUES DE MOUVEMENTS DE TER RAINS (R151-34 1° DU CU)	17
2.7	LA PROTECTION DES CAPTAGES	17
2.8	COLLECTE DES DÉCHETS	17
2.9	SECTEURS « CARRIÈRES » (R151-34 2° DU CU)	17
2.10	LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	17
2.11	LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (SPR)	18
2.12	APPLICATION DE LA LOI BARNIER - ART L111-6 DU C.U -	18
2.13	SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE	18
2.14	PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE	18
2.15	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
2.16	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	19
2.17	ASSAINISSEMENT AUTONOME	19
2.18	PÉRIMETRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT	19
2.20	OPPOSABILITÉ DU CROQUIS	20
3-	CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
	ZONE UA	22
	ZONE UB	31
1.1.1		32
	ZONE UE	39
	ZONE UI	44
	ZONE UT	49
4	CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (extrait rapport de présentation)	53



ZONES AU - 1AU - AUi - AUt - 2AU -2AUe.....	54
5 CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	55
ZONE A.....	56
1.1.2.....	61
6 CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	62
ZONE N.....	63
ANNEXE 1.....	69
Palette de couleurs.....	69
ANNEXE 2.....	71
Liste des emplacements réservés.....	71
(N°- Surface- Objet- Bénéficiaire)	71



1 CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Pays Beaume Drobie.

1.2 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux portant sur des constructions nouvelles ou existantes, des démolitions, des aménagements, des plantations, des affouillements ou exhaussements, et à l'ouverture d'installations classées appartenant à des catégories déterminées prévues au PLUi, indépendamment de leur soumission à un régime juridique particulier (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable...).

Le règlement comprend indissociablement :

- le règlement écrit, présent document
- le règlement graphique

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Elles s'articulent ou se complètent.

1.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) à l'exception des règles d'ordre public qui s'appliquent cumulativement aux dispositions du PLUi.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables sur l'ensemble du territoire ouvert par le PLUi :

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.111-2 : « 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 ».

Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article 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 ».

Plusieurs dispositions prévalent également sur les règles du PLUi :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol qui sont reportées en annexes du PLUi (PPRi, SPR, Captages ...).

Les prescriptions imposées par des législations et réglementations indépendantes. Parmi lesquelles, demeurent applicables le Règlement Sanitaire Départemental.

En matière de réglementation relative aux vestiges archéologiques, demeurent applicables les dispositions ci-après :

- l'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'État,
- l'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.



1.4 LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME (DÉCRET DU 28/12/2015)

1.4.1 Les définitions retenues

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.

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 toiture-terrasse ou de terrasse 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 dépendent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

1.4.2 Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Annexe : La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A



et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Le règlement du PLUi pourra déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bâtiment : Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction : Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante : Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol : Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension : L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

La présente définition permet notamment d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.



Façade : Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLUi permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU(i) de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit : La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur : La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLUi qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives : Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire : Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques : Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....



1.5 AUTRES DÉFINITIONS (EN COMPLÉMENT DU LEXIQUE NATIONAL)

Acrotère : Muret situé tout autour d'une toiture plate ou d'une terrasse sur lequel est fixé parfois un garde-corps.

Alignement : c'est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

Affouillement du sol : Creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Appareillage : Façon dont les moellons ou les pierres de taille sont assemblés dans la maçonnerie.

Calepinage : Dessin, en plan ou en élévation, de la disposition d'éléments de formes définies pour former un motif, composer un assemblage, couvrir une surface ou remplir un volume. Le calepinage d'une façade correspond au dessin formé par l'agencement des blocs de pierre.

Changement de destination : Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Clôture : Barrière ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Les portails sont considérés comme des clôtures.

Emplacement réservé : Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Ordonnancement : La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Ordonnancement d'une façade : Disposition des percements et des ouvertures (fenêtres, portes) d'une façade, généralement alignée, régulière ou symétrique, révélant l'organisation structurelle du bâtiment.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Tènement, terrain ou unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



1.6 LISTE DES DESTINATIONS

1.6.1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Sous-destination « exploitation agricole »

Elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Sont réputées agricoles (selon l'article L311-1 du code rural) 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.

Sous-destination « exploitation forestière »

Elle recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1.6.2 HABITATION

Sous-destination « logement »

Elle recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Sous-destination « hébergement »

Elle recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

1.6.3 LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

Elle recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de bien à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Sous-destination « restauration »

Elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Sous-destination « commerce de gros »

Elle recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Elle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »

Elle recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Sous-destination « cinéma »

Elle recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



1.6.4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Elle recouvre les 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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Elle recouvre les 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.

Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Elle recouvre les équipements 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.

Sous-destination « salles d'art et de spectacles »

Elle recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Sous-destination « équipements sportifs »

Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Sous-destination « autres équipements recevant du public »

Elle recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement 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.

1.6.5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Sous-destination « industrie »

Elle recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les 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.

Sous-destination « entrepôt »

Elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Sous-destination « bureau »

Elle recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



2 CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTE LES ZONES

2.1 LES ELEMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement graphique identifie plusieurs éléments naturels ou paysagers à conserver (zones de jardins, espaces paysagers sensibles, haies à conserver, arbres remarquables ...). Ces éléments sont décrits dans le rapport de présentation du PLUi. Les éléments surfaciques disposent d'un identifiant (N-xx).



Pour ces éléments identifiés, en application des articles L151-23 et R421-23 du code de l'urbanisme :

Tous les travaux, installations et aménagement, ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments identifiés, doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Pour les haies identifiées :

En cas d'abattage (création d'un accès ou problème sanitaire.), les continuités des haies devront être reconstituées par une replantation à l'équivalent en nombre et par des essences locales à feuilles caduques.

Rappel code de l'urbanisme

Article L151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article R421-23 du code de l'urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

2.2 PRÉSERVATION ET MAINTIEN DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET DES ZONES HUMIDES

En application de l'article R151-43 du code de l'urbanisme, le règlement graphique a identifié les zones humides, les réservoirs principaux et locaux de biodiversité ainsi que les continuités écologiques (TVB) à préserver.

Pour ces espaces et secteurs identifiés, les règles sont les suivantes :



Sont autorisés :

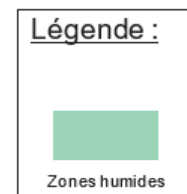
Les constructions et installations autorisées en zones N et A, sous réserve de ne pas nuire au maintien des écosystèmes et à la restauration des continuités écologiques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à laisser passer la faune et devront être uniquement végétales. Les clôtures pour les besoins liés à l'élevage sont autorisées.



Les zones humides doivent être conservées en totalité en espace non imperméabilisées.

Dans les zones humides, le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement sont interdits, sauf travaux de gestion d'entretien ne remettant pas en cause la biodiversité et la fonctionnalité des zones humides.



Les obstacles à l'écoulement des cours d'eau et des talwegs sont interdits.



Rappel code de l'urbanisme

Article R151-43 du code de l'urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : (...)

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

2.3 LES ELEMENTS PROTÉGÉS DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement graphique a identifié plusieurs éléments ayant un intérêt patrimonial à préserver. Ces éléments disposent d'un identifiant (P-xx) et sont décrits dans le rapport de présentation du PLUi.

Ces éléments emblématiques du patrimoine local sont soumis aux règles suivantes :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) ;



Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architectural.

2.4 SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉS À LA PRÉSENCE DE RISQUES D'INONDATIONS (R151-34 1° DU CU)

Cinq communes disposent d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi)

- Chandolas, PPRi approuvé le 13 février 2008 ;
- Joyeuse, PPRi approuvé le 31 mai 2006 ;
- Ribes, PPRi approuvé le 01 août 2005 ;
- Rosières, PPRi approuvé le 01 août 2005 ;
- Vernon, PPRi approuvé le 01 août 2005 ;

Les PPRi sont annexés au présent PLUi et leurs règles s'appliquent en tant que servitudes d'utilité publique (SUP).

Une « nouvelle connaissance du risque inondation » a été adressée par le Préfet aux communes de Joyeuse, Ribes, Rosières et Vernon le 12 septembre 2014.

Cette nouvelle connaissance du risque a été reportée sur le règlement graphique du PLU.

Dans les secteurs délimités par le zonage réglementaire des PPRi annexés

- ❖ Les prescriptions des PPRi sont applicables.

Dans les secteurs impactés par les aléas d'inondation tels qu'ils ressortent du porter à connaissance de 2014 :

- ❖ Les prescriptions présentées au paragraphe 2.4.1 s'appliquent (voir ci-après).

Dans les secteurs concernés par un PPRi et par les aléas d'inondation tels qu'ils ressortent du porter à connaissance de 2014 :

- ❖ Les prescriptions les plus restrictives s'appliquent jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PPRi venant remplacer la nouvelle connaissance du risque.

Dans les secteurs n'ayant fait l'objet d'aucune étude :

- ❖ Application du principe de précaution : Les terrains situés à proximité des cours d'eau et talwegs, susceptibles d'être inondés lors d'événements pluvieux importants, devront rester inconstructibles dans une bande de 10 mètres du cours d'eau sauf élément topographique justifiant une adaptation de la règle. Dans les communes de la haute vallée de la Beaume et de la Drobie, les communes de Laboule, Rocles, Beaumont et Saint-Melany, les berges de la Beaume et de la Drobie sont inconstructibles sur une bande de 40 mètres pour
 - Prévenir l'exposition nouvelle de personnes et de biens aux risques d'inondation et d'érosion.
 - Préserver les têtes de bassin versant et les continuités écologiques.
 - Protéger les paysages remarquables. Cette disposition s'applique aux zones N et A et est justifiée par l'étude Rivières Sauvages et Espace de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et zones humides).



2.4.1 Prescriptions réglementaires dans les secteurs impactés par les aléas d'inondation tels qu'ils ressortent du porter à connaissance de 2014

Prescriptions générales :

Dans l'ensemble de la zone inondable définie par le porter à connaissance de 2014, les opérations autorisées devront intégrer dès leur conception toutes les mesures permettant de :

- ❖ Limiter l'aggravation des risques et de leurs effets et ne pas augmenter les risques en amont et en aval,
- ❖ Eviter un accroissement disproportionné de la vulnérabilité,
- ❖ Minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
- ❖ Limiter la réduction des champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Prescriptions particulières :

Dans l'ensemble de la zone inondable définie par le porter à connaissance de 2014 et pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments...), s'appliquent les prescriptions suivantes :

- ❖ Les parties accessibles (sous-sols, garages...) enterrées ou semi-enterrées des constructions sont interdites.
- ❖ Les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs, ruisseaux et fossés.
- ❖ La démolition ou la modification des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sans étude préalable de l'impact sur l'aléa est interdite.

Prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets :

Pour les projets explicitement visés par le présent règlement, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- ❖ Les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilité technique liée à la hauteur d'eau, le tableau de distribution électrique

sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.

- ❖ Les différents réseaux (assainissement, adduction d'eau potable...) devront intégrer des mesures visant à réduire les dommages qu'ils sont susceptibles de causer ou de subir en cas de crue (clapets anti-retour...).
- ❖ Les matériaux utilisés dans les parties inondables (pour les menuiseries, les portes, les fenêtres, les vantaux, les revêtements de sol et des murs, les protections phoniques et thermiques) seront insensibles à l'eau, et conçus de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- ❖ Les produits phytosanitaires ou potentiellement polluants seront stockés au-dessus de la cote de référence* ou dans un local technique étanche.

Pour l'ensemble de la zone inondable définie par le porter à connaissance de 2014, les règles édictées par le présent règlement sont fondées sur le principe général suivant : tout ce qui n'est pas expressément autorisé et réglementé est interdit.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi que toutes les interventions sur les ouvrages, terrains et constructions existantes, autres que celles expressément mentionnées dans le paragraphe suivant.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(HORS ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT DE PLEIN AIR EXISTANTS)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées ci-avant sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- ❖ Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- ❖ Les réseaux d'assainissement ou de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ainsi que les



constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

- ❖ Les réseaux d'irrigation et de drainage, et les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. En outre, il devra être démontré que l'équipement n'est pas de nature à générer un sur-aléa en cas de crue (détournement d'une partie du débit vers des terrains hors zone inondable, ou aggravation de l'aléa sur des terrains déjà inondables).
- ❖ Les captages d'eau potable et les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- ❖ Les installations, ouvrages et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- ❖ Les constructions à usage agricole suivantes :
 - Les constructions destinées uniquement à du stockage et strictement nécessaires à l'activité agricole. La construction sera ouverte sur au moins trois côtés (la façade éventuellement fermée ne sera pas perpendiculaire au sens de l'écoulement).
 - Les tunnels agricoles sont admis dans la mesure où ils sont ouverts et implantés dans le sens de l'écoulement,
- ❖ Les annexes (hors piscines) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et à raison d'une seule annexe par construction, à condition qu'elles ne comportent aucune pièce de vie telles que : chambre, bureau, salon, séjour, salle à manger et cuisine... à l'exception des cuisines d'été ouvertes.
- ❖ Les abris ouverts et totalement transparents à l'écoulement de l'eau pour toutes les façades créées dans le cadre de la demande, sans limitation d'emprise au sol.
- ❖ Les abris de jardin lorsqu'ils ne sont pas liés une construction existante, dans la limite de 10 m².
- ❖ Les piscines enterrées, non couvertes ou munies d'une couverture télescopique ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de 10 m², sous réserve :
 - qu'elles soient liées à une habitation ou un hôtel existante,
 - qu'elles soient situées sur le même tènement foncier que le bâtiment existant,

- que leur emprise soit matérialisée par un dispositif perméable à l'eau afin d'être visible en cas de submersion.

- ❖ Les piscines hors sol dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de 10 m², si elles sont liées à une habitation ou un hôtel existante.
- ❖ La reconstruction après sinistre lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation ou à un phénomène naturel de nature à mettre en danger la sécurité des occupants, dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante avant le sinistre,
 - le 1er plancher habitable devra se situer au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm, sauf impossibilité technique liée la hauteur d'eau auquel cas un niveau habitable refuge devra être créé au-dessus de cette cote réévaluée.
- ❖ Les clôtures perméables à l'eau (exemple : grillage, barrière bois ou PVC...).
- ❖ Les citernes, les systèmes d'assainissement et les cuves à fuel liées et nécessaires à une construction existante à condition :
 - que les orifices non étanches soient situés au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm,
 - d'être lestées et ancrées au sol.
- ❖ Les remblais strictement nécessaires à la construction et à son accès.
- ❖ Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, liés à un aménagement public (sans construction ni stationnement). L'ensemble des éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.
- ❖ Le déplacement des parcs de stationnement existants sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - le déplacement n'entraîne aucune augmentation de capacité du parc de stationnement,
 - le déplacement s'effectue vers le site le moins exposé du secteur,
 - le parc de stationnement déplacé est supprimé,



- l'inondable du secteur devra être affichée de façon claire et aisément accessible par les usagers,
- un plan d'évacuation et de mise en sécurité du personnel et des usagers devra être mis en place en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde,
- des mesures devront être prises afin de limiter la durée d'occupation du secteur et d'interdire physiquement l'accès au secteur à tous les usagers en cas de risque de crue

OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS REGULIEREMENT AUTORISES

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées ci-avant sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ❖ L'entretien et la mise aux normes des infrastructures publiques existantes.
- ❖ L'entretien et la mise aux normes des réseaux d'assainissement ou de distribution et l'extension des constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m² (existant + extension).
- ❖ L'entretien et la mise aux normes des réseaux d'irrigation et de drainage, et l'extension des constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m² (existant + extension). En outre, il devra être démontré que les modifications de l'équipement ne sont pas de nature à générer un sur-aléa en cas de crue (détournement d'une partie du débit vers des terrains hors zone inondable, ou aggravation de l'aléa sur des terrains déjà inondables).
- ❖ L'entretien et la mise aux normes des captages d'eau potable et l'extension des constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- ❖ L'entretien, la mise aux normes et l'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.
- ❖ L'extension des constructions à usage agricole dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - L'extension ne devra pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité (nouvel accueil d'animaux),
 - L'extension devra être strictement nécessaire à l'activité agricole,
- Si l'extension correspond à un abri ouvert, elle devra être totalement transparente à l'eau, dans le cas contraire, elle sera limitée à 30 % de l'emprise au sol existante.
- ❖ L'extension des bâtiments à usage d'activité dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - L'extension doit être strictement liée et nécessaire à l'activité existante,
 - Le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible,
 - En tout état de cause, l'extension proposée devra permettre une réduction de la vulnérabilité de l'ensemble du bâtiment,
 - Les conditions d'écoulements de l'eau ne devront pas être aggravées de manière significative à l'amont ou à l'aval de l'opération,
 - l'extension devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante,
 - Le 1er plancher sera réalisé au-dessus de la cote de référence sauf impossibilité technique liée la hauteur d'eau auquel cas un niveau habitable refuge dimensionné pour l'ensemble de l'établissement (s'il n'existe pas) devra être créé au-dessus de la cote de référence à laquelle il conviendra d'ajouter 30 cm.
- ❖ L'extension des établissements recevant du public dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - L'extension ne devra pas conduire à une augmentation de capacité d'accueil de l'établissement (création de lits supplémentaires, nouveau logement...),
 - L'extension devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol,
 - Le 1er plancher sera réalisé au-dessus de la cote de référence à laquelle il conviendra d'ajouter 30 cm,
 - Un niveau habitable refuge (s'il n'existe pas) sera créé au-dessus de la cote de référence dimensionné pour l'ensemble de l'établissement à laquelle il conviendra d'ajouter 30 cm,
- ❖ L'extension des équipements publics ne recevant pas de public (station d'épuration, déchetterie, local technique... à l'exception des établissements de gestion de crise) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - L'extension devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante,
 - En cas d'extension d'un bâtiment lié au fonctionnement de l'équipement et accueillant du personnel, le 1er plancher habitable devra être implanté au-dessus de la cote de référence à laquelle il conviendra d'ajouter 30 cm,



- ❖ Les extensions limitées des bâtiments existants pour une mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité.
- ❖ L'extension des bâtiments à usage d'habitation (sans création de logement) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - Le 1er plancher habitable sera réalisé au-dessus de la cote de référence à laquelle il conviendra d'ajouter 30 cm,
 - L'extension sera au maximum de 20 m² de surface de plancher ou de 30 m² d'emprise au sol, à raison d'une seule extension par habitation,
 - Si la construction ne dispose pas d'un niveau habitable refuge implanté au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm, l'extension devra tenir lieu de niveau refuge,
- ❖ Le changement de destination dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - Le changement de destination ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité,
 - Le changement de destination ne doit pas conduire à la suppression du niveau refuge d'un logement ou d'une activité existante,
 - Des mesures de réduction de la vulnérabilité doivent être mises en œuvre.
- ❖ L'aménagement intérieur (réhabilitation,) des bâtiments dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
 - L'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité,
 - L'aménagement ne doit pas conduire à la suppression du niveau refuge d'un logement ou d'une activité existante,
 - Le premier plancher habitable créé sera réalisé au-dessus de la cote de référence à laquelle il conviendra d'ajouter 30 cm,
 - Un niveau habitable refuge (s'il n'en existe pas) par logement sera créé au-dessus de la cote de référence à laquelle il conviendra d'ajouter 30 cm.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES LIEES AUX ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT DE PLEIN AIR EXISTANTS

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées ci-avant sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ❖ La modification de l'emprise de l'établissement si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
 - La capacité d'accueil de l'établissement n'est pas augmentée ;

- Il y a une réduction de la vulnérabilité, avec le transfert des emplacements les plus exposés ; Les nouveaux emplacements seront situés dans un secteur moins vulnérable, c'est-à-dire soumis à une crue d'occurrence supérieure ou dans un secteur où la hauteur d'eau pour la crue de référence est inférieure d'un mètre par rapport à la situation initiale ;
- L'extension se situe dans un secteur moins vulnérable que celui correspondant à la surface autorisée au campement qui est déplacée ;
- L'augmentation de l'emprise est autorisée dans la proportion maximale de 2 fois la surface autorisée au campement déplacée (les surfaces non autorisées au campement n'occasionnent pas de transfert et d'augmentation de surface),
- L'emprise de l'établissement après modification ne doit pas être supérieure à la surface autorisée au campement à la date d'approbation du PLUi augmentée de 30 % ;
- Les emplacements et voies créés devront s'adapter à la topographie des lieux afin de limiter au maximum les remblais,
- L'emprise de l'établissement sera ajustée en supprimant effectivement :
 - La surface autorisée au campement déplacée ;
 - Les zones existantes interdites au campement.
- ❖ Les constructions nouvelles suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement :
 - Les piscines et leur local technique si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées
 - La piscine sera non couverte, ou couverte par une structure légère de type abri télescopique (côtés et toiture) ;
 - La piscine devra s'adapter à la topographie des lieux afin de limiter au maximum les remblais ;
 - Leur emprise sera matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion. Les toboggans aquatiques auront une hauteur limitée à 5 mètres en tout point par rapport au niveau de la plage de la piscine, et seront ancrés au sol.
 - Les terrasses en extension d'un bâtiment existant, couvertes ou non, à condition qu'elles soient et demeurent ouvertes.
 - Les sanitaires si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
 - la construction devra correspondre aux besoins de l'établissement: soit pour une mise aux normes de sécurité ou d'accessibilité, soit pour son classement ;
 - le 1er plancher habitable devra se situer au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm, sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée la hauteur d'eau ;



- Tout sanitaire désaffecté à l'occasion d'une nouvelle construction devra être démolé.
- Le logement du gardien si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
 - Il n'existe pas de logement de gardien dans l'emprise de l'établissement à la date d'approbation du PLUi ;
 - La construction sera implantée dans le secteur le moins exposé de L'établissement permettant son édification ;
 - La construction devra disposer d'un 1er plancher habitable situé au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm, sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée à la hauteur d'eau auquel cas la construction devra impérativement comprendre un étage sur rez-de-chaussée ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
 - La destination du bâtiment est inchangée ;
 - La reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante avant sinistre ;
 - La reconstruction devra permettre une réduction de la vulnérabilité, et être impérativement reconstruite dans un secteur moins vulnérable en cas de destruction liée à une inondation ;
- La démolition et reconstruction des bâtiments existants légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
 - La destination du bâtiment est inchangée ;
 - La reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante ;
 - La reconstruction devra permettre une réduction significative de la vulnérabilité, qui pourra consister à implanter le bâtiment dans un secteur moins vulnérable
- Les abris ouverts et totalement transparents à l'écoulement de l'eau pour toutes les façades créées dans le cadre de la demande.
- ❖ L'extension des constructions suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement :
 - L'extension de sanitaires si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :

- L'extension correspond aux besoins de l'établissement : soit pour une mise aux normes de sécurité ou d'accessibilité, soit pour son classement
- Le 1er plancher habitable devra se situer au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm, sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée aux normes d'accessibilité ;
- L'extension du logement du gardien si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
 - L'extension devra être inférieure ou égale à 40 m² de surface de plancher
 - Le 1er plancher habitable créé devra se situer au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm, sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée à la hauteur d'eau auquel cas l'extension devra impérativement se faire par surélévation du bâtiment existant ;
 - L'extension ne doit pas conduire à créer un logement supplémentaire ;
 - Postérieurement à la date d'approbation du PLUi, une seule extension par bâtiment existant est autorisée.
- L'extension des bâtiments existants (autres que sanitaires et d'habitation) légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées
 - L'extension devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 40 m² de surface de plancher ;
 - Le 1er plancher habitable devra se situer au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm, sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée aux normes d'accessibilité ;
 - Postérieurement à la date d'approbation du PLUi, une seule extension par bâtiment existant sera autorisée.
- ❖ Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments: traitements et modifications de façades, réfection de toitures.
- ❖ Les remblais strictement nécessaires aux créations d'emplacements, aux constructions autorisées et à leur accès.
- ❖ Les clôtures perméables aux eaux de crue. (Exemple : grillage, barrière bois ou PVC, ...).
- ❖ Les réseaux d'assainissement ou de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.



- ❖ Les installations, ouvrages et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- ❖ Les citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel liées et nécessaires à une construction existante à condition :
 - Que les orifices non étanches soient situés au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm,
 - D'être lestées et ancrées au sol.

2.5 SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉS À LA PRÉSENCE DE RISQUES MINIERS (R151-34 1° DU CU)

Dans les secteurs de travaux miniers identifiés sur le règlement graphique, toute construction nouvelle ou modification substantielle du bâti est interdite.

2.6 SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉS À LA PRÉSENCE DE RISQUES DE MOUVEMENTS DE TER RAINS (R151-34 1° DU CU)

Dans les secteurs de risques de mouvements de terrains identifiés sur le règlement graphique, toute construction nouvelle ou modification substantielle du bâti est interdite.

2.7 LA PROTECTION DES CAPTAGES

Les périmètres de protection des captages ont été reportés sur le règlement graphique.

Dans ces périmètres, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux de D.U.P relatifs à la préservation des captages et de la ressource en eau potable.

Seuls deux captages à Laboule n'ont pas fait l'objet de DUP :

- Captage de la source de l'Ourtoulet : Rapport du 27/09/1975
- Captage de la source des Combes : Rapport du 08/11/1989

Pour ces deux périmètres, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions des rapports géologiques annexés au PLUi (voir document « annexes »).

2.8 COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'opérations d'ensemble comptabilisant plus de 3 logements ou lots et créant une desserte interne, il pourra être demandé par le service responsable de la collecte des déchets la réalisation d'aires adaptées, proportionnées à l'importance du projet.

Celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.

2.9 SECTEURS « CARRIÈRES » (R151-34 2° DU CU)

Trois secteurs de carrières ont été identifiés dans le règlement graphique. En application de l'Article R151-34 2° du CU, dans ces secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Toutefois, l'exploitation des carrières situées sur les zones d'alimentation en eau potable actuelles ou futures devront garantir l'absence de contamination des eaux sou- terraines et leur préservation sur le long terme.

2.10 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-41-1° du Code de l'Urbanisme des « emplacements réservés » (E.R.).

Les E.R. sont soumis aux dispositions des articles L. 152-2 et suivant du CU : Toute construction y est interdite.

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du CU.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.



Les Emplacements Réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'Urbanisme ont pour objectif la création ou l'élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables), l'aménagement d'espaces publics ou de parkings collectifs, la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

La liste détaillée des emplacements réservés est annexée au présent document.

2.11 LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (SPR)

Légende :



Trois communes sont concernées par un site patrimonial remarquable (ex ZPPAU-ZPPAUp et AVAP) : Joyeuse, Payzac et Ribes.

Les SPR ont un statut de servitudes d'utilité publique (SUP).

Dans les secteurs concernés par les SPR (identifiés sur le règlement graphique), leurs dispositions réglementaires s'appliquent et prévalent (ou complètent) le règlement du PLUi.

2.12 APPLICATION DE LA LOI BARNIER - ART L111-6 DU C.U -

Légende :



La RD 104 est classée « route à grande circulation », avec un statut de déviation pour partie (Joyeuse et Lablachère). Le PLUi doit donc appliquer l'article L111-6 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le règlement graphique identifie les sections du territoire où s'appliquent les dispositions de la loi Barnier, en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme

2.13 SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

Légende :



Le règlement graphique identifie les secteurs où, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, un pourcentage du programme de logement est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale :

Joyeuse : 100 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 24 logements (secteur collège actuel).

Lablachère : 75 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 22 logements (Lieu-dit Castellet).

Chandolas - Village : 50 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 4 logements (Lieu-dit Les Reynaud).

Chandolas - Maisonneuve : 100 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 9 logements (lieu-dit Le Serre).

Rosières : 100 % du programme devra être affecté aux logements locatifs sociaux soit 20 logements (Lieu-dit Genette).

Valgorge : 6 logements locatifs sociaux devront être réalisés (lieu-dit Le Mazel).

2.14 PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Légende :

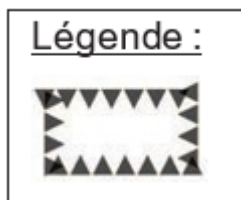


En application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, pour le linéaire commercial identifié sur le règlement graphique (zonage) :

- Les changements de destination de la destination « commerces et activité de services » vers la destination « habitation » sont interdits.
- Cette interdiction ne s'applique que sur les Rez de Chaussée.
- Ce « linéaire commercial » a été défini sur le centre-bourg de Joyeuse uniquement.

2.15 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le règlement graphique délimite des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Dans les secteurs soumis à O.A.P (identifiés sur le règlement graphique), l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doit être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les OAP dites «de densité » :

En application de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser « la densification ».

Dans ce cadre :

- Les constructions et opérations d'aménagement dans les secteurs identifiés par les OAP de densification sont autorisées sous réserve que celles-ci permettent d'atteindre les objectifs de densité encourus ou ne compromettent pas la densification souhaitée à terme.
- En présence de plusieurs parcelles une opération d'aménagement d'ensemble est imposée

2.16 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.

Toutefois, en zone UA, en raison de la configuration des lieux, ces accès pourront ne pas être carrossables.

Les accès desservant de futures constructions peuvent être accordés à titre exceptionnel en zones A et N, et dans l'ensemble des zones en l'absence d'alternative, sous réserve que les travaux et la réalisation de ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne génèrent pas de fragmentation des espaces agricoles et naturels. Les accès seront non imperméabilisés afin de favoriser leur réversibilité.

2.17 ASSAINISSEMENT AUTONOME

Les installations relatives à l'assainissement autonome (drains, fosses, phyto-épuration, etc..) sont autorisées sous réserve que celles-ci soient implantées à proximité du bâtiment principal dont elles dépendent et qu'elles desservent.

2.18 PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT

En application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, la zone 2AUE, située au lieu-dit « Le Freyssenet Nord » à Joyeuse, est entièrement concernée, par un périmètre dit « d'attente de projet d'aménagement global ». Cette zone est une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif que la collectivité (cdc) souhaite d'acquiescer au regard de sa situation stratégique (proximité du centre-bourg de Joyeuse et de la RD104).



Dans ce secteur, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception des travaux de viabilisation, d'accès et de voirie.

En application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme :

Seuil à partir duquel les constructions sont interdites (dans l'attente d'une étude d'aménagement) : 1 m² de surface de plancher.

Changements de destination, réfection et extension limitée des constructions existantes : Sans objet car aucune construction n'est présente dans l'emprise de la zone 2AUE concernée par la servitude.

Date de levée de la servitude d'urbanisme : La servitude sera levée dès la réalisation d'une étude présentant un projet d'aménagement global de la zone 2AUE, au plus tard cinq ans après l'approbation du PLUi.

2.20- OPPOSABILITÉ DU CROQUIS

Les croquis insérés dans le règlement écrit sont donnés à titre illustratifs.



3- CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics (voiries et réseaux techniques) sont existants ou en cours de réalisation et dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions futures à implanter.

Les zones urbaines comprennent cinq secteurs

- UA** Zone urbanisée dense et mixte (noyaux villageois et hameaux)
- UB** Zone urbanisée, de densité moyenne à faible, à vocation principale résidentielle
 - UBp** : secteur avec des règles architecturales et paysagères plus contraignantes
- UE** Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- UI** Zone à vocation d'activités économiques
- UT** Zone urbanisée existante à vocation d'accueil touristique

Pour les parcelles situées en secteur UBp, le règlement de la zone UB s'applique avec quelques dispositions supplémentaires sur la volumétrie (art UB 2.2.1) et l'aspect extérieur (art UB 2.2.3)



ZONE UA

Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**UA 1. 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS**Exploitation agricole et forestière

-  1- Exploitation agricole
-  2- Exploitation forestière

Habitation

-  3- Logement
-  4- Hébergement

Commerce et activité de service

-  5- Artisanat et commerce de détail
-  6- Restauration
-  7- Commerce de gros
-  8- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
-  9- Hébergement hôtelier et touristique
-  10- Cinéma

Conditions :

Seules les constructions à destination hôtelière sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel

Conditions :

Les constructions doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et ne pas générer de nuisances (olfactives, auditives, visuelles)

Conditions :

Les constructions doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et ne pas générer de nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et sous réserve qu'elles soient nécessaires à une exploitation déjà existante dans la zone UA

Equipement d'intérêt collectif et services publics

-  11- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
-  12- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
-  13- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
-  14- Salle d'art et de spectacle
-  15- Equipements sportifs
-  16- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

-  17- Industrie
-  18- Entrepôt
-  19- Bureau
-  20- Centre de congrès et d'exposition

 Autorisé Autorisé sous conditions InterditAutres constructions ou installations interdites

Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction
Les dépôts de stockages de toutes nature (dépôts de véhicules, de matériaux inerte
L'ouverture d'exploitation de carrière
Les parcs d'attraction
Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 mètres



Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UA 1.2 MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

En application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, pour le linéaire commercial identifié sur le règlement graphique (zonage) : Les changements de destination de la destination « commerces et activité de services » vers la destination « habitation » sont interdits. Cette interdiction ne s'applique que sur les Rez de Chaussée.

UA 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

UA 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants.

Le sens du faîtage de la façade principale doit respecter les alignements ou ordonnancements bâtis existants (parallèle ou perpendiculaire).

Un retrait pourra être imposé pour satisfaire aux contraintes de sécurité ou de fonctionnement urbain des centres-bourgs ou des noyaux villageois.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et pour les extensions des bâtiments existants.

Règles alternatives :

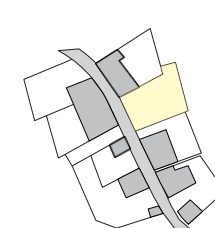
La construction peut se réaliser en retrait de l'alignement ou de l'ordonnancement existant :

Si un mur de clôture plein de hauteur minimale de 1.5 mètres est construit (ou si mur existant) à l'alignement ou suivant l'ordonnancement existant ;

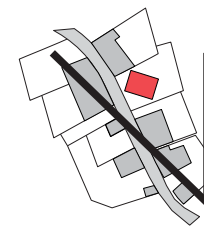
Si la topographie du terrain justifie un retrait ;

Si le terrain supportant le projet est bordé par plusieurs voies, le projet pourra s'implanter à l'alignement d'une seule de ces voies ;

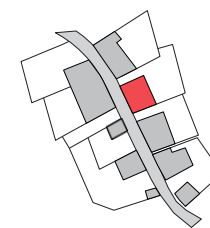
Si aucun alignement ou ordonnancement n'apparaît clairement : Pas de règle d'implantation.



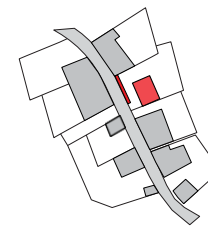
Terrain disponible en zone UA



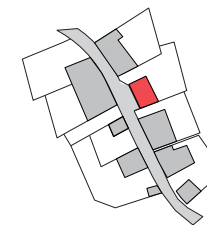
Exemple d'implantation non acceptée



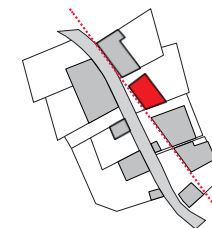
Construction en alignement : ok



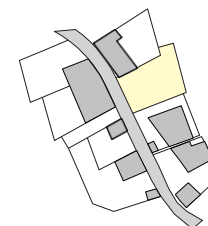
Alignement reconstitué par un mur : ok



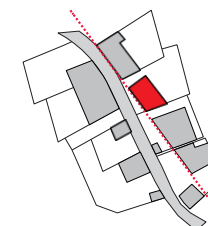
Retrait d'alignement pour cause de sécurité : ok



Retrait pour adaptation à la topographie : ok



Terrain disponible en zone UA



Implantation suivant ordonnancement : ok

**Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)****UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

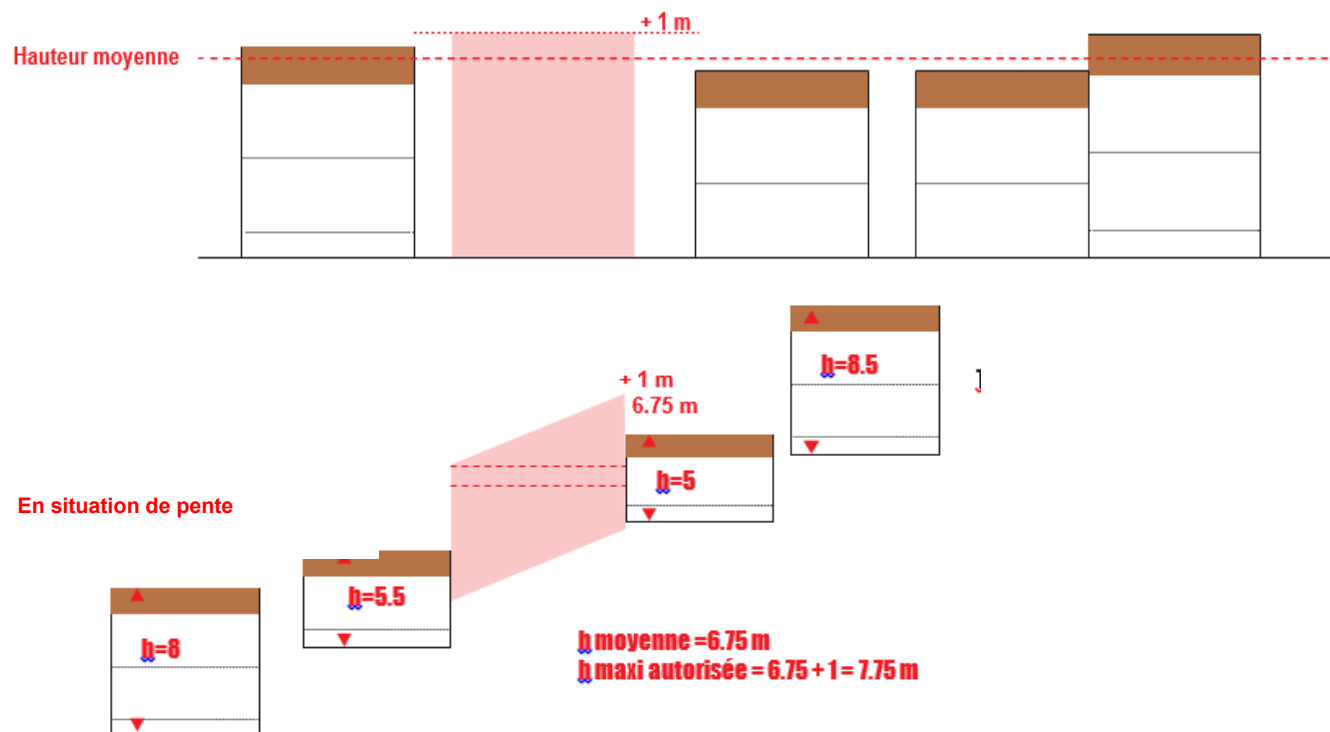
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement ...), les règles édictées ci-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.

UA 2.1.3 Hauteur de constructions

La hauteur maximale de la construction ne peut dépasser la hauteur moyenne des bâtiments voisins, plus un mètre.

La réhabilitation des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la moyenne des bâtiments voisins est autorisée (en conservant ou en réduisant la hauteur existante)





Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

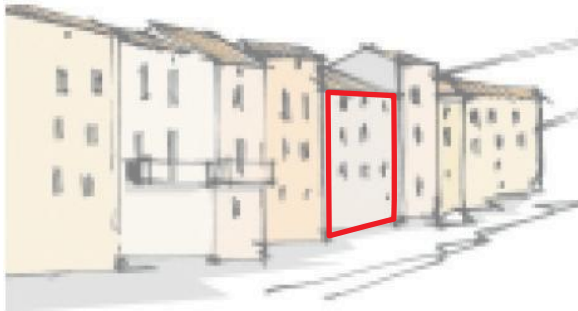
UA 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 2.2.1 La volumétrie des constructions

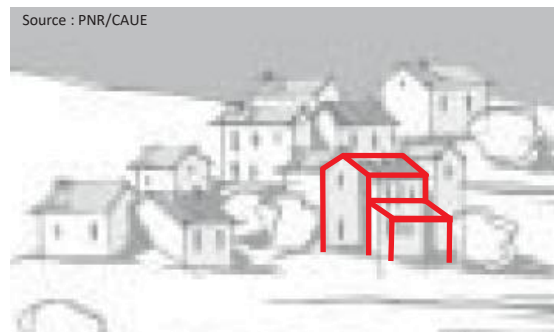
La volumétrie des constructions devra être simple et ne pas présenter de rupture avec les volumes des bâtiments avoisinants (illustration 1).

Dans les hameaux traditionnels, les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Un troisième volume sera toléré pour une annexe (illustration 2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension, la surélévation et la réhabilitation des bâtiments existants.



Illus.1 : volume simple en centre-bourg



Illus. 2: volume simple dans hameau traditionnel

**Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)****UA 2.2.2 L'adaptation à la topographie et aux courbes de niveaux**L'adaptation à la topographie :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain initial.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain. L'utilisation de blocs rocheux disproportionnés est interdite.

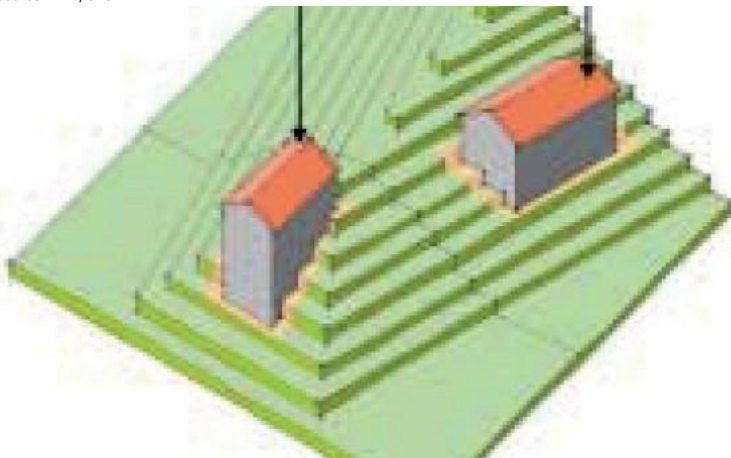
Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels et les terrasses doivent être préservés et/ou reconstitués.

L'adaptation aux courbes de niveaux :

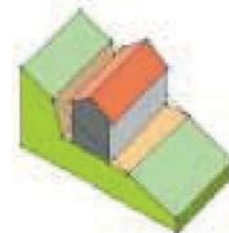
Pour les terrains présentant une pente supérieure à 10 % (pente calculée sur l'emprise au sol de la construction) : Le sens du faîtage des bâtiments devra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux afin d'obtenir une implantation cohérente.

Exemple d'implantation perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveau

Source : PNR/CAUE

**SCHÉMAS À EVITER**

La maison sur talus rapporté est **en équilibre instable**. Pour éviter le glissement du bâtiment un ancrage au sol important est nécessaire et onéreux.

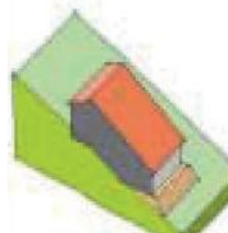


La maison sur un décaissement du terrain trop important oblige à tenir le talus arrière par un mur de soutènement **lourd et coûteux**. Ce type d'implantation **réduit considérablement l'apport de lumière naturelle** dans les pièces d'habitation.

Source : PNR/CAUE

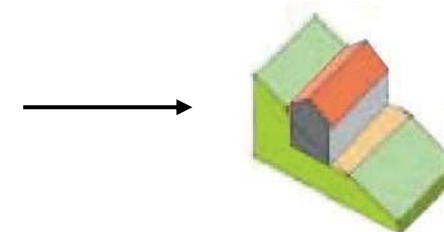
SCHÉMAS À SUIVRE

Le terrassement est équilibré. On rapporte en talus ce qui est enlevé en décaissement. Cette solution permet de reconstituer des petites murettes de soutènement à moindre frais.



La maison épouse la forme du terrain. Cette implantation apporte des solutions innovantes dans l'organisation de la maison (création de demi niveaux, **stabilité de l'ensemble, économie du projet**).

Dans ce cas : une implantation sans mur de soutènement doit être privilégiée





Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UA 2.2.3 L'aspect extérieur des constructions

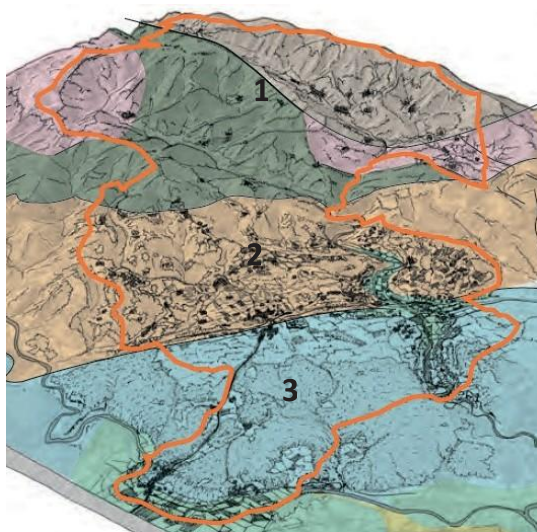
Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier ci-contre :

Les couleurs des façades peuvent localement être différentes si celles-ci sont identiques aux bâtiments traditionnels directement avoisinants.

1 = couleurs utilisables pour secteur Granite/Gneiss/Schistes

2 = couleurs utilisables pour secteur Grès

3 = couleurs utilisables pour secteur Calcaire des Gras



	Granite	1
	Gneiss	
	Schistes	
	Grès	2
	Calcaire des Gras	3

blanc 0000	blanc cassé 001	rose clair 002	pierre rosée 005	orange clair 083	ocre rosé 086	gris perle 091	rose antique 092
rose foncé 006	ocre orangé 007	beige 009	beige-ocre 010	brun doré 096	sable blond 097	ocre flamboyant 098	jaune dune 101
brun 012	brun foncé 013	pierre claire 015	ton pierre 016	rose ambré 102	orange flamboyant 103	rouge tuile 106	rose cuivre 107
pierre foncé 017	jaune 019	crème 041	brun clair 044	cendré beige foncé 202	cendré beige clair 203	beige clair 207	gris bleuté clair 209
ocre-rouge 049	vert albâtre 053	rose flamboyant 057	rose moyen 058	bleu grisé 210	blanc bleuté 211	terre beige 212	ocre rompu 215
vert jade 059	ton brique 080	orange foncé 081	rose orangé 082				

Dans les zones de transition « géologique » les couleurs des deux secteurs sont utilisables.

**Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)**Les façades :

En cas d'utilisation d'enduits, la finition doit être « frottée » ou « grattée ». La finition « écrasée » ou « semi-écrasée » est proscrite. L'imitation de matériaux est interdite. L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les enseignes, publicités, climatiseurs, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Les éléments techniques (climatiseurs, blocs, antenne, paraboles...) en saillie sont interdits sur les façades implantées en limite séparative ou en limite d'emprise publique. En cas d'impossibilité technique justifiée, ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les éléments en saillies devront être intégrés dans un cache adapté à la façade (couleur, matériaux ...).

Les clôtures et annexes :

Les clôtures et annexes doivent recevoir un traitement de finition identique ou compatible avec le traitement de la construction principale. Le long des limites séparatives et des voies publiques, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres.

La hauteur de clôture peut être supérieure à 2 m dans les seuls cas de réhabilitation, ou de continuité, d'une clôture existante traditionnelle le long des limites séparatives et des voies publique (exemple : mur de clôture en noyau villageois) sauf en cas de problème de sécurité ou de visibilité en bordure d'emprise publique.

Percements :

Les percements devront être en harmonie avec les s façades projetées. Les cintres ou arcs non porteurs ou injustifiés sont interdits.

Les alignements verticaux doivent être respectés.

Architecture contemporaine :

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble et au site. (Exemple : Architecture qui reprend les lignes horizontales des terrasses).

UA 2.2.4 La gestion des toitures

Les couvertures devront respecter les teintes et les niveaux de pentes des toitures traditionnelles avoisinantes.

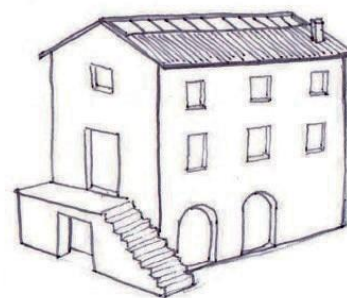
Une architecture contemporaine, avec des toitures plates et/ou végétalisées et/ ou couvertes de panneaux photovoltaïques pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble et au site.

Les antennes de télévision (paraboliques ou non) doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

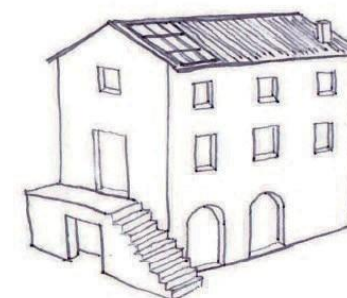
Les autres installations techniques en toiture seront intégrées dans le volume des combles.

Les capteurs solaires seront intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils seront tous du même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils seront regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.



panneaux solaires en bande horizontale
le long du faîtage



panneaux solaires en bande verticale
le long d'u

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR UNE TOITURE

Source : AVAP Payzac



Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

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

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (hauteur de tronc minimale de 2 mètres) d'essence locale pour huit emplacements.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées sauf en cas de contrainte technique (stabilité, gestion du pluvial, places handicapés...).

Récupération des eaux pluviales :

Sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible ...), un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :

- 1000 Litres pour 10 m² de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés avec un minimum de 3 m³.
- Au-delà de 15 m³ de récupération : non réglementé. Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations et les extensions de bâtiments existants.
- 200 Litres par m² de surface de bassin de piscine.
- Au-delà de 20 m³ de récupération : Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes ou de bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m². En cas de constructions de plusieurs bâtiments, un regroupement de réserve est autorisé.

Plantations de haies :

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse. Le long des limites séparatives et des voies publiques, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres.

UA 2.4 STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule.

Pour les constructions à usage d'habitation les normes minimales sont :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement entre 31 et 150 m² de surface de plancher
- Au-delà de 150 m² de Surface de plancher :
 - + 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique de réalisation des places de parking demandées, le pétitionnaire devra justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité.

Pour le stationnement des vélos, les normes minimales sont :

- 1 place de stationnement vélo jusqu'à 30 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement vélo au-delà de 30 m² de surface de plancher

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement vélo avec un arceau est de 1.5 m².



Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UA 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol susceptible d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

UA 3.1 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA 3.2.1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable ou disposer d'une ressource en eau privée, conforme aux règles de l'art.

En cas de recours à une ressource privée : Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (ARS).

Pour les constructions autres que celle réservées à l'usage personnel d'une famille une autorisation préfectorale est nécessaire.

UA 3.2.2. Assainissent des eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif auto-nome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme à la législation en vigueur.

UA 3.2.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau public, pour toutes les constructions, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement adaptée, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante ...

UA 3.2.4. Réseaux secs

Tous les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés (sauf impossibilité technique justifiée). Un fourreau de réserve pour le déploiement de la fibre optique doit être prévu (sauf impossibilité technique justifiée).

UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UB 1. 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Exploitation agricole et forestière

-  1- Exploitation agricole
-  2- Exploitation forestière

Habitation

-  3- Logement
-  4- Hébergement

Commerce et activité de service

-  5- Artisanat et commerce de détail
-  6- Restauration
-  7- Commerce de gros
-  8- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
-  9- Hébergement hôtelier et touristique
-  10- Cinéma

Conditions :

Seules les constructions à destination hôtelière sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel

Conditions :

Les constructions doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et ne pas générer de nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et ne doivent pas dépasser 100m² de surface de vente pour les commerces

Conditions :

Les constructions doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et ne pas générer de nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et sous réserve qu'elles soient nécessaires à une exploitation déjà existante dans la zone UB

Equipped d'intérêt collectif et services publics

-  11- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
-  12- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
-  13- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
-  14- Salle d'art et de spectacle
-  15- Equipements sportifs
-  16- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

-  17- Industrie
-  18- Entrepôt
-  19- Bureau
-  20- Centre de congrès et d'exposition

-  **Autorisé**
-  **Autorisé sous conditions**
-  **Interdit**

Autres constructions ou installations interdites

Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction
 Les dépôts de stockages de toutes nature (dépôts de véhicules, de matériaux inerte)
 L'ouverture d'exploitation de carrière
 Les parcs d'attraction
 Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 mètres



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UB 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UB 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les règles de recul définies sur le règlement graphique (Recul loi Barnier...) ou dans les OAP.

Sans indication portée sur le règlement graphique ou OAP :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les voies communales ouvertes à la circulation automobile :

5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Si les constructions existantes ou avoisinantes présentent un alignement ou un ordonnancement avec un recul inférieur à 5 m, les constructions nouvelles pourront continuer à s'implanter sur cet alignement ou ordonnancement.

Un recul inférieur peut également être autorisé sous réserve de justifier que la construction ne posera pas de problème en matière de sécurité (visibilité, accès...).

Pour les voies communales non-ouvertes à la circulation automobile, les chemins piétons et pistes cyclables :

Les constructions peuvent s'implanter en limite du domaine public sauf en cas de problématique de sécurité (visibilité, accès...).

Pour les routes départementales :

10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Si les constructions existantes ou avoisinantes présentent un alignement ou un ordonnancement avec un recul inférieur à 10 m, les constructions nouvelles pourront continuer à s'implanter sur cet alignement ou ordonnancement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de Services publics.

Pour la réhabilitation, l'extension, la surélévation des bâtiments existants, (sous réserve que ces bâtiments ne posent pas déjà un problème de sécurité (visibilité, accès...) et que les travaux n'aggravent pas un problème de sécurité

UB 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement ...), les règles édictées ci-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

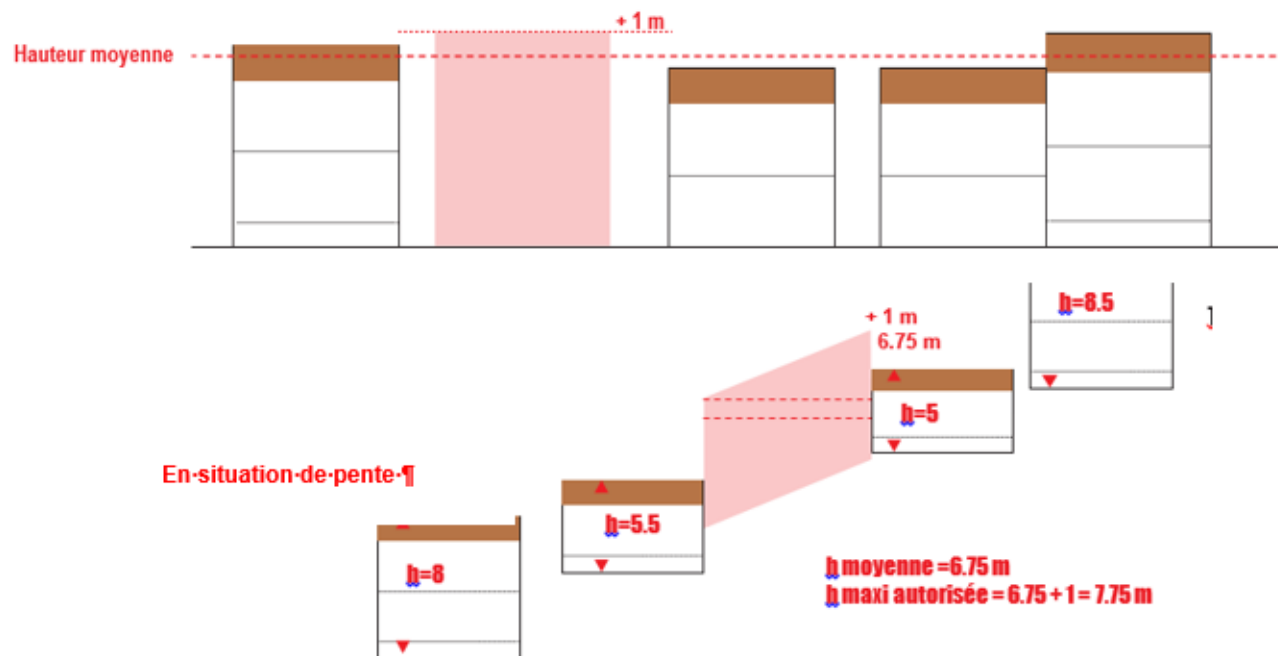
UB 2.1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique.

Sans indication portée sur le règlement graphique :

La hauteur maximale de la construction ne peut dépasser la hauteur moyenne des bâtiments voisins, plus d'un mètre (+1m).

La réhabilitation des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la moyenne des bâtiments voisins est autorisée (en conservant ou en réduisant la hauteur existante)





Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UB 2. 2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 2.2.1 La volumétrie des constructions

Pour le secteur UBp uniquement :

La volumétrie des constructions devra être simple et ne pas présenter de rupture avec les volumes des bâtiments avoisinants.

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

Un troisième volume sera toléré pour une annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension, la surélévation et la réhabilitation des bâtiments existants

UB 2.2.2. L'adaptation à la topographie et aux courbes de niveaux

L'adaptation à la topographie :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain initial.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain. L'utilisation de blocs rocheux disproportionnés est interdite.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels et les terrasses doivent être préservés et/ou reconstitués.

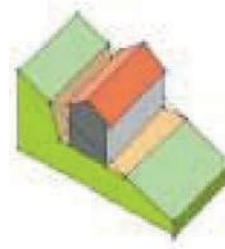
L'adaptation aux courbes de niveaux :

Pour les terrains présentant une pente supérieure à 10 % (pente calculée sur l'emprise au sol de la construction) : Le sens du faîtage des bâtiments devra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux afin d'obtenir une implantation cohérente.

SCHÉMAS À ÉVITER



La maison sur talus rapporté est **en équilibre instable**. Pour éviter le glissement du bâtiment un ancrage au sol important est nécessaire et onéreux.



La maison sur un décaissement du terrain trop important oblige à tenir le talus arrière par **un mur de soutènement lourd et coûteux**. Ce type d'implantation **réduit considérablement l'apport de lumière naturelle** dans les pièces d'habitation.

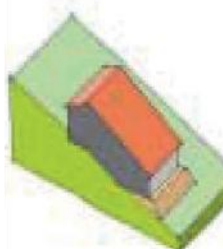
Source : PNR/CAUE

Dans ce cas : une implantation sans mur de soutènement doit être privilégiée.



SCHÉMAS À SUIVRE

Le terrassement est équilibré. On rapporte en talus ce qui est enlevé en décaissement. Cette solution permet de **reconstituer des petites murettes de soutènement à moindre frais**.



La maison épouse la forme du terrain. Cette implantation apporte **des solutions innovantes** dans l'organisation de la maison (création de demi-niveaux, **stabilité de l'ensemble, économie du projet**).





Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UB 2.2.3 L'aspect extérieur des constructions

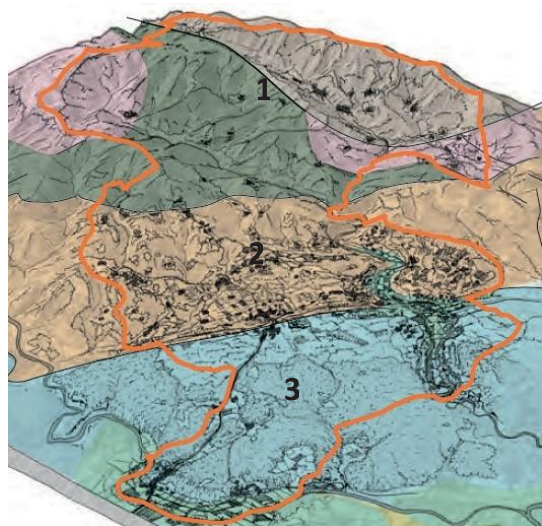
Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier ci-contre :

Les couleurs des façades peuvent localement être différentes si celles-ci sont identiques aux bâtiments traditionnels directement avoisinants.

1 = couleurs utilisables pour secteur Granite/Gneiss/Schistes

2 = couleurs utilisables pour secteur Grès

3 = couleurs utilisables pour secteur Calcaire des Gras



	Granite	1
	Gneiss	
	Schistes	
	Grès	2
	Calcaire des Gras	3

blanc 0000	blanc cassé 001	rose clair 002	pierre rosée 005	orange clair 083	ocre rosé 086	gris perle 091	rose antique 092
rose foncé 006	ocre orangé 007	beige 009	beige-ocre 010	brun doré 096	sable blond 097	ocre flamboyant 098	jaune dune 101
brun 012	brun foncé 013	pierre claire 015	ton pierre 016	rose ambré 102	orange flamboyant 103	rouge tuile 106	rose cuivre 107
pierre foncé 017	jaune 019	crème 041	brun clair 044	cendré beige foncé 202	cendré beige clair 203	beige clair 207	gris bleuté clair 209
ocre-rouge 049	vert albâtre 053	rose flamboyant 057	rose moyen 058	bleu grisé 210	blanc bleuté 211	terre beige 212	ocre rompu 215
vert jade 059	ton brique 080	orange foncé 081	rose orangé 082				

Dans les zones de transition « géologique » les couleurs des deux secteurs sont utilisables.



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

Les façades :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, ...) est interdit y compris pour les clôtures. L'imitation de matériaux est interdite.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Les éléments techniques (climatiseurs, blocs, antenne, paraboles...) en saillie sont interdits sur les façades implantées en limite séparative ou en limite d'emprise publique. En cas d'impossibilité technique justifiée, ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les éléments en saillies devront être intégrés dans un cache adapté à la façade (couleur, matériaux.).

Les clôtures et annexes :

Les clôtures et annexes doivent recevoir un traitement de finition identique ou compatible avec le traitement de la construction principale. Le long des limites séparatives et des voies publiques, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres.

La hauteur de clôture peut être supérieure à 2 m dans les seuls cas de réhabilitation, ou de continuité, d'une clôture existante traditionnelle le long des limites séparatives et des voies publique (exemple : mur de clôture en noyau villageois) sauf en cas de problème de sécurité ou de visibilité en bordure d'emprise publique.

Pour le secteur UBp, en plus des dispositions ci-dessus :

En cas d'utilisation d'enduits, la finition doit être « frottée » ou « grattée ». La finition « écrasée » ou « semi-écrasée » est proscrite

Percements :

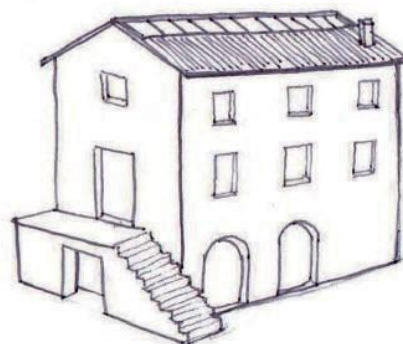
Les percements devront être en harmonie avec les façades. Les cintres ou arcs non porteurs ou injustifiés sont interdits. Les alignements verticaux doivent être respectés.

Architecture contemporaine :

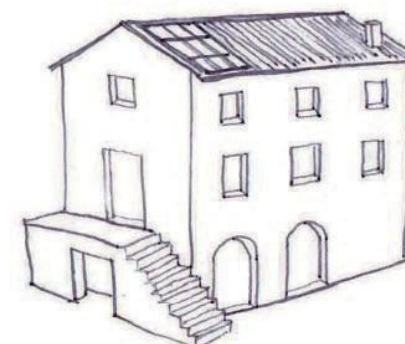
Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble et au site. (Exemple : Architecture qui reprend les lignes horizontales des terrasses).

UB 2.2.4 La gestion des toitures

- Les couvertures devront respecter les teintes et les niveaux de pentes des toitures traditionnelles avoisinantes.
- Une architecture contemporaine, avec des toitures plates et/ou végétalisées et/ou couvertes de panneaux photovoltaïques pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble et au site.
- Les antennes de télévision (paraboliques ou non) doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.
- Les autres installations techniques en toiture seront intégrées dans le volume des combles.
- Les capteurs solaires seront intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.
- Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils seront tous du même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils seront regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.



panneaux solaires en bande horizontale
le long du faîtage



panneaux solaires en bande verticale
le long d'une rive

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR UNE TOITURE

Source : AVAP Payzac

Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

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

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (hauteur de tronc minimale de 2 mètres) d'essence locale pour huit emplacements.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées sauf en cas de contrainte technique (stabilité, gestion du pluvial, places handicapés.).

Récupération des eaux pluviales :

Sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible, un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :

- 1000 Litres pour 10 m² de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés avec un minimum de 3 m³. Au-delà de 15 m³ de récupération : non réglementé. Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations et les extensions de bâtiments existants.
- 200 Litres par m² de surface de bassin de piscine. Au-delà de 20 m³ de récupération : Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes ou de bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m². En cas de constructions de plusieurs bâtiments, un regroupement de réserve est autorisé.

Plantations de haies :

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse. Le long des limites séparatives et des voies publiques, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres.

UB 2.4 STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule.

Pour les constructions à usage d'habitation les normes minimales sont :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement entre 31 et 150 m² de surface de plancher
- Au-delà de 150 m² de Surface de plancher : + 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique de réalisation des places de parking demandées, le pétitionnaire devra justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité.

Pour le stationnement des vélos, les normes minimales sont :

- 1 place de stationnement vélo jusqu'à 30 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement vélo au-delà de 30 m² de surface de plancher

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement vélo avec un arceau est de 1.5 m²



UB 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB 3.1 DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol susceptible d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut-être refusé si les accès présentent un 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

UB 3.2 DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

UB 3. UB 3.2.1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable ou disposer d'une ressource en eau privée, conforme aux règles de l'art.

En cas de recours à une ressource privée : Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (ARS). Pour les constructions autres que celle réservées à l'usage personnel d'une famille une autorisation préfectorale est nécessaire.

UB 3. UB 3.2.2. Assainissent des eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme à la législation en vigueur.

UB 3. UB 3.2.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau public, pour toutes les constructions, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement adaptée, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante ...

UB 3. UB 3.2.4. Réseaux secs

Tous les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés (sauf impossibilité technique justifiée). Un fourreau de réserve pour le déploiement de la fibre optique doit être prévu (sauf impossibilité technique justifiée)

**UE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**

ZONE UE

UE 1. 1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS**Exploitation agricole et forestière**

- ☒ 1- Exploitation agricole
- ☒ 2- Exploitation forestière

Habitation

- ☐ 3- Logement
- ☒ 4- Hébergement

Commerce et activité de service

- ☒ 5- Artisanat et commerce de détail
- ☒ 6- Restauration
- ☒ 7- Commerce de gros
- ☒ 8- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ☒ 9- Hébergement hôtelier et touristique
- ☒ 10- Cinéma

Conditions :

Les constructions nécessaires au gardiennage et aux logements de fonctions sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires à l'équipement public ou d'intérêt collectif dont ils dépendent.

Equipement d'intérêt collectif et services publics

- ☒ 11- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- ☒ 12- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- ☒ 13- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ☒ 14- Salle d'art et de spectacle
- ☒ 15- Equipements sportifs
- ☒ 16- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

- ☒ 17- Industrie
- ☒ 18- Entrepôt
- ☒ 19- Bureau
- ☒ 20- Centre de congrès et d'exposition

- ☒ Autorisé
- ☐ Autorisé sous conditions
- ☒ Interdit

Autres constructions ou installations interdites

Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction
Les dépôts de stockages de toutes nature (dépôts de véhicules, de matériaux inerte
L'ouverture d'exploitation de carrière
Les parcs d'attraction
Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 mètres

Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Envoyé en préfecture le 16/07/2026

Reçu en préfecture le 16/07/2026

Publié le 16/07/2026

ID : 007-240700302-20260708-C_202607_099-DE



UE 2. 1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

UE 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

UE 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique. Sans indication portée sur le règlement graphique :
La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

La réhabilitation des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la moyenne des bâtiments voisins est autorisée (en conservant ou en réduisant la hauteur existante)

UE 2. 2 QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UE 2.2.1. L'aspect extérieur des constructions

Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier ci-contre :

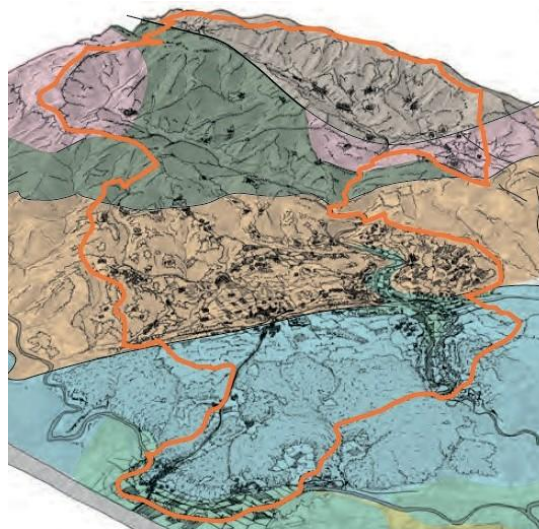
Les couleurs des façades peuvent localement être différentes si celles-ci sont identiques aux bâtiments traditionnels directement avoisinants.

1 = couleurs utilisables pour secteur

Granite/Gneiss/Schistes

2 = couleurs utilisables pour secteur Grès

3 = couleurs utilisables pour secteur Calcaire des Gras



	Granite	1
	Gneiss	
	Schistes	
	Grès	2
	Calcaire des Gras	3

blanc 0000	blanc cassé 001	rose clair 002	pierre rosée 005	orange clair 083	ocre rosé 086	gris perle 091	rose antique 092
rose foncé 006	ocre orangé 007	beige 009	beige-ocre 010	brun doré 096	sable blond 097	ocre flamboyant 098	jaune dune 101
brun 012	brun foncé 013	pierre claire 015	ton pierre 016	rose ambré 102	orange flamboyant 103	rouge tuile 106	rose cuivre 107
pierre foncé 017	jaune 019	crème 041	brun clair 044	cendré beige foncé 202	cendré beige clair 203	beige clair 207	gris bleuté clair 209
ocre-rouge 049	vert albâtre 053	rose flamboyant 057	rose moyen 058	bleu grisé 210	blanc bleuté 211	terre beige 212	ocre rompu 215
				Dans les zones de transition « géologique » les couleurs des deux secteurs sont utilisables.			
vert jade 059	ton brique 080	orange foncé 081	rose orangé 082				



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UE 2. 3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (hauteur de tronc minimale de 2 mètres) d'essence locale pour huit emplacements.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées sauf en cas de contrainte technique (stabilité, gestion du pluvial, places handicapés.).

Pour les aires de stationnement de plus de 1000 m² de superficie :

25 % de la surface devra être occupée par des ombrières photovoltaïques sauf justifications techniques liées notamment à l'exposition de l'aire de stationnement. La surface minimale devant être recouverte en ombrières peut être remplacée par des panneaux sur toiture pour des raisons paysagères, de sécurité ou de visibilité commerciale, sous réserve que la superficie couverte totale (panneaux + ombrières) respecte le seuil de 25 % de couverture.

Les parties de l'aire de stationnement concernées par les ombrières sont logiquement exonérées des obligations de plantations.

Récupération des eaux pluviales :

Sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible), un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :

- 1000 Litres pour 10 m² de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés.
- Au-delà de 60 m³ de récupération : Non règlementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes ou de bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m². En cas de constructions de plusieurs bâtiments, un regroupement de réserve est autorisé.

Plantations de haies :

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse. Le long des limites séparatives et des voies publiques, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres. La hauteur de clôture peut être supérieure à 2 m dans les seuls cas de réhabilitation, ou de continuité, d'une clôture existante traditionnelle le long des limites séparatives et des voies publique (exemple : mur de clôture en noyau villageois (sauf en cas de problème de sécurité ou de visibilité en bordure d'emprise publique).

UE 2. 4 STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des vélos induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule et de 1.5 m² par vélo.



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UE 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

UE 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE 3.2.1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

UE 3.2.2. Assainissent des eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme à la législation en vigueur.

UE 3.2.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau public, pour toutes les constructions, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement adaptée, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante ...

UE 3.2.4. Réseaux secs

Tous les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés (sauf impossibilité technique justifiée).

Un fourreau de réserve pour le déploiement de la fibre optique doit être prévu (sauf impossibilité technique justifiée)



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

ZONE UI

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

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

Exploitation agricole et forestière

-  1- Exploitation agricole
-  2- Exploitation forestière

Habitation

-  3- Logement
-  4- Hébergement

Commerce et activité de service

-  5- Artisanat et commerce de détail
-  6- Restauration
-  7- Commerce de gros
-  8- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
-  9- Hébergement hôtelier et touristique
-  10- Cinéma

Conditions :

Les constructions doivent respecter l'OAP thématique « équipement commercial et artisanal »

Conditions :

Les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve d'être nécessaires à une activité existante ou simultanément créée et d'être incluses dans l'enveloppe architecturale du bâtiment et dans la limite de 40 m² de surface de plancher par logement.

Conditions :

Seules les constructions à usage agricole de stockage de matériels et de transformation de produits agricoles sont autorisées

Équipement d'intérêt collectif et services publics

-  11- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
-  12- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
-  13- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
-  14- Salle d'art et de spectacle
-  15- Équipements sportifs
-  16- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

-  17- Industrie
-  18- Entrepôt
-  19- Bureau
-  20- Centre de congrès et d'exposition

 Autorisé

 Autorisé sous conditions

 Interdit

Conditions :

Les constructions à destination industrielle et d'exploitation forestière sont autorisées uniquement dans la zone Ui et AUi du Serre de Varlet à Lablachère

Autres constructions ou installations interdites

Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction
Les dépôts de stockages de toutes nature (dépôts de véhicules, de matériaux inerte)
L'ouverture d'exploitation de carrière
Les parcs d'attraction
Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 mètres



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UI 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES. ARCHITECTURALES. ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UI.2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les règles de recul définies sur le règlement graphique ou dans les OAP.

Sans indication portée sur le règlement graphique ou dans une OAP :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et pour les réhabilitations des bâtiments existants.

UI 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

UI 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique.

Sans indication portée sur le règlement graphique :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La réhabilitation des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la moyenne des bâtiments voisins est autorisée (en conservant ou en réduisant la hauteur existante).

UI. 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain.

Les volumes devront être simples afin de donner une image cohérente et structurée de la zone.

Seules les toitures à faibles pentes seront autorisées (entre 0 et 20 %). Les tuiles seront interdites. Les toitures et façades seront de la même couleur.

Les façades :

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les façades orientées vers les espaces publics seront traitées avec soin afin de développer une cohérence d'ensemble des éléments bâtis perçus depuis les voies de circulation.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes seront traitées en harmonie avec les façades principales.

Les façades devront faire l'objet d'une composition telle que l'on identifie bien les entrées, que les pleins et les vides fassent l'objet d'une composition harmonieuse, et que la signalétique soit intégrée à la façade et non pas perçue comme un élément rajouté.

Les clôtures :

Le traitement des clôtures devra être homogène. Les clôtures seront grillagées et accompagnées d'une haie et/ou d'une noue plantée.

La hauteur des clôtures sera limitée à 1.5 mètres et à 2.5 mètres pour les zones extérieures de stockage



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

La hauteur de clôture peut être supérieure à 2 m dans les seuls cas de réhabilitation, ou de continuité, d'une clôture existante traditionnelle le long des limites séparatives et des voies publique (exemple : mur de clôture en noyau villageois) sauf en cas de problème de sécurité ou de visibilité en bordure d'emprise publique.

L'aspect extérieur des constructions

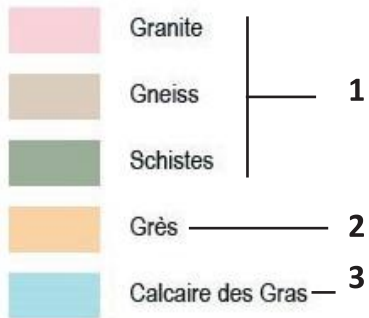
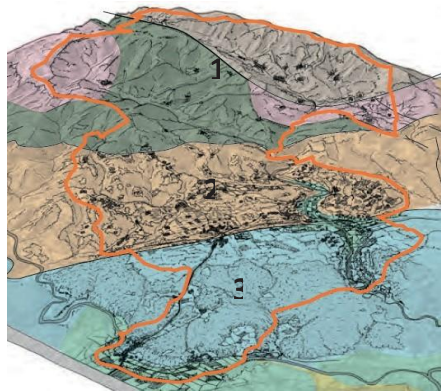
Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier ci-contre :

Les couleurs des façades peuvent localement être différentes si celles-ci sont identiques aux bâtiments traditionnels directement avoisinants

1 = couleurs utilisables pour secteur Granite/Gneiss/Schistes

2 = couleurs utilisables pour secteur Grès

3 = couleurs utilisables pour secteur Calcaire des Gras



Dans les zones de transition « géologique » les couleurs des deux secteurs sont utilisables.

Les menuiseries blanches sont interdites pour les éléments de grande surface (portail ou porte de garage).

L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise est autorisée sous réserve de ne pas couvrir plus de 10% de la façade principale du bâtiment

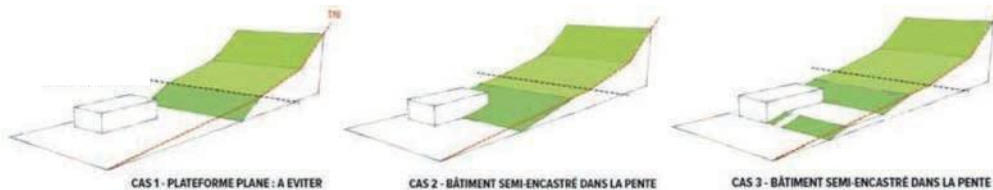


Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

Implantation des bâtiments dans la pente :

Pour une bonne inscription des bâtiments dans le paysage, sur les terrains en pente, les plateformes planes sont à éviter (cas 1). Les bâtiments seront plutôt à encastrer dans la pente (cas 2) ou des terrasses intermédiaires seront créées pour minimiser les talus entre parcelles (cas 3).

Les plateformes devront être créées en déblai et non en remblai. Les déclivités devront être traitées soit par des talus plantés, soit par des murs de soutènements soignés (béton brut, gabions...).



UI. 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (hauteur de tronc minimale de 2 mètres) d'essence locale pour huit emplacements.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées sauf en cas de contrainte technique (stabilité, gestion du pluvial, places handicapés.).

Pour les aires de stationnement de plus de 1000 m² de superficie :

25 % de la surface devra être occupée par des ombrières photovoltaïques sauf justifications techniques liées notamment à l'exposition de l'aire de stationnement. La surface minimale devant être recouverte en ombrières peut être remplacée par des panneaux sur toiture pour des raisons paysagères, de sécurité ou de visibilité commerciale, sous réserve que la superficie couverte totale (panneaux + ombrières) respecte le seuil de 25 % de couverture.

Les parties de l'aire de stationnement concernées par les ombrières sont logiquement exonérées des obligations de plantations.

Récupération des eaux pluviales :

Sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible), un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :

- 1000 Litres pour 10 m² de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés.
- Au-delà de 60 m³ de récupération : Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes ou de bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m². En cas de constructions de plusieurs bâtiments, un regroupement de réserve est autorisé.

En cas de réalisation d'un bassin rétention des eaux pluviales, un aménagement paysager des abords devra être réalisé.

Plantations de haies :

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse. 50 % des essences devront être persistantes.

Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UI. 2.4 STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des vélos induit par toute occupation ou utilisation du sol. Le nombre de places doit être proportionné aux surfaces de vente et au type d'activité économique présenté.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule et de 1.5 m² par vélo

UI. 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UI. 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol, susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

UI. 3.2 DESSERTE PAR RÉSEAUX

UI 3.2.1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

UI 3.2.2. Assainissent des eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme à la législation en vigueur.

UI 3.2.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau public, pour toutes les constructions, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement adaptée, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante ...

UI 3.2.4. Réseaux secs

Tous les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés (sauf impossibilité technique justifiée). Un fourreau de réserve pour le déploiement de la fibre optique doit être prévu (sauf impossibilité technique justifiée)



Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

ZONE UT

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

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

Exploitation agricole et forestière

- ☒ 1- Exploitation agricole
- ☒ 2- Exploitation forestière

Habitation

- ☒ 3- Logement
- ☒ 4- Hébergement

Commerce et activité de service

- ☒ 5- Artisanat et commerce de détail
- ☒ 6- Restauration
- ☒ 7- Commerce de gros
- ☒ 8- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ☒ 9- Hébergement hôtelier et touristique
- ☒ 10- Cinéma

Conditions :

Les constructions à usage de logement sont autorisées sous réserve d'être nécessaire au gardiennage au logement du personnel

Rappel :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités touristiques et d'hébergement hôtelier sont autorisées (exemple : Les hangars de stockage de caravanes sont autorisés même si la destination n°18 « entrepôt » est interdite...)

Equipement d'intérêt collectif et services publics

- ☒ 11- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- ☒ 12- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- ☒ 13- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ☒ 14- Salle d'art et de spectacle
- ☒ 15- Equipements sportifs
- ☒ 16- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

- ☒ 17- Industrie
- ☒ 18- Entrepôt
- ☒ 19- Bureau
- ☒ 20- Centre de congrès et d'exposition

- ☒ Autorisé
- ☒ Autorisé sous conditions
- ☒ Interdit

Autres constructions ou installations interdites :

Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
Les dépôts ou stockages de toute nature (dépôts de véhicules et de matériaux inertes),
L'ouverture et l'exploitation de carrière,
Les parcs d'attraction,
Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 mètres.

Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UT 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UT 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

UT 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les règles de recul définies sur le règlement graphique (Recul loi Barnier...) ou dans les OAP.

Sans indication portée sur le règlement graphique ou OAP :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les routes départementales : 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Si les constructions existantes ou avoisinantes présentent un alignement ou un ordonnancement avec un recul inférieur à 10 m, les constructions nouvelles pourront continuer à s'implanter sur cet alignement ou ordonnancement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants (sous réserve que ces bâtiments ne posent pas déjà un problème de sécurité (visibilité, accès...)).

UT 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

UT 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique.

Sans indication portée sur le règlement graphique :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

La réhabilitation des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la moyenne des bâtiments voisins est autorisée (en conservant ou en réduisant la hauteur existante)

UT 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les aménagements et installations des terrains de camping et les constructions destinées à l'hivernage des caravanes doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

Des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes (y compris pour l'hivernage).

... au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le péri-mètre du camping et visibles de l'extérieur.

- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

Les entrepôts en tôle brute pour l'hivernage des caravanes sont proscrits.

Les clôtures :

Le traitement des clôtures devra être homogène. Les clôtures seront grillagées et accompagnées d'une haie et/ou d'une noue plantée.

La hauteur des clôtures sera limitée à 1.5 mètres.

La hauteur de clôture peut être supérieure à 2 m dans les seuls cas de réhabilitation, ou de continuité, d'une clôture existante traditionnelle le long des limites séparatives et des voies publique (exemple : mur de clôture en noyau villageois) sauf en cas de problème de sécurité ou de visibilité en bordure d'emprise publique

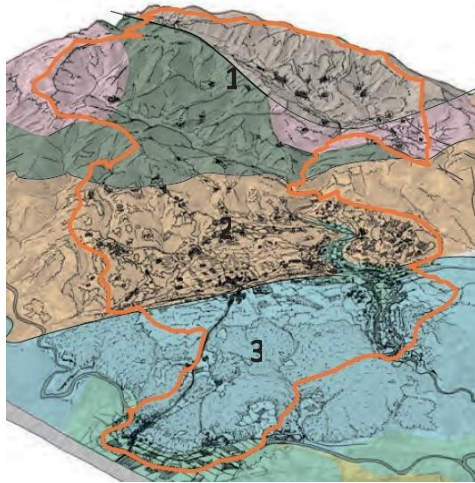


Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

L'aspect extérieur des constructions

Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier ci-contre :

Les couleurs des façades peuvent localement être différentes si celles-ci sont identiques aux bâtiments traditionnels directement avoisinants.



	Granite	1
	Gneiss	
	Schistes	
	Grès	2
	Calcaire des Gras	3

- 1 = couleurs utilisables pour secteur Granite/Gneiss/Schistes
2 = couleurs utilisables pour secteur Grès
3 = couleurs utilisables pour secteur Calcaire des Gras

blanc 0000	blanc cassé 001	rose clair 002	pierre rosée 005	orange clair 083	ocre rosé 086	gris perle 091	rose antique 092
rose foncé 006	ocre orangé 007	beige 009	beige-ocre 010	brun doré 096	sable blond 097	ocre flamboyant 098	jaune dune 101
brun 012	brun foncé 013	pierre claire 015	ton pierre 016	rose ambré 102	orange flamboyant 103	rouge tuile 106	rose cuivre 107
pierre foncé 017	jaune 019	crème 041	brun clair 044	cendré beige foncé 202	cendré beige clair 203	beige clair 207	gris bleuté clair 209
ocre-rouge 049	vert albâtre 053	rose flamboyant 057	rose moyen 058	bleu grisé 210	blanc bleuté 211	terre beige 212	ocre rompu 215
				Dans les zones de transition « géologique » les couleurs des deux secteurs sont utilisables.			
vert jade 059	ton brique 080	orange foncé 081	rose orangé 082				

Les couleurs claires, vives et d'aspect brillant sont interdites. Les menuiseries blanches sont interdites pour les éléments de grande surface (portail ou porte de garage).

Rappel : les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

UT 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (hauteur de tronc minimale de 2 mètres) d'essence locale pour huit emplacements.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées sauf en cas de contrainte technique (stabilité, gestion du pluvial, places handicapés.).

Récupération des eaux pluviales :

Sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible), un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :

- 1000 Litres pour 10 m² de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés avec un minimum de 3 m³. Au-delà de 15 m³ de récupération : non réglementé. Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations et les extensions de bâtiments existants.

- 200 Litres par m² de surface de bassin de piscine. Au-delà de 20 m³ de récupération : Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes ou de bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m². En cas de constructions de plusieurs bâtiments, un regroupement de réserve est autorisé.

En cas de réalisation d'un bassin rétention des eaux pluviales, un aménagement paysager des abords devra être réalisé.

Plantations de haies :

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse.

UT 2.4 STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des vélos induit par toute occupation ou utilisation du sol.

UT 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule et de 1.5 m² par vélo.

UT 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol Susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

UT 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UT 3.2.1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

UT 3.2.2. Assainissent des eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme à la législation en vigueur.

UT 3.2.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau public, pour toutes les constructions, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel

: bassin de retenue, aire de stationnement adaptée, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante ...

UT 3.2.4. Réseaux secs

Tous les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés (sauf impossibilité technique justifiée). Un fourreau de réserve pour le déploiement de la fibre optique doit être prévu (sauf impossibilité technique justifiée)



4 CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (extrait rapport de présentation)

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES À URBANISER (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (1AU), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (AU).

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme Intercommunal (zone 2AU).

Les zones à urbaniser comprennent quatre secteurs :

- AU** Zone à urbaniser à vocation principale résidentielle et soumise au respect d'une OAP
Pour le secteur **1AU**, l'urbanisation doit se faire sous la forme d'une opération d'aménagement
- AUi** Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques soumises au respect d'une OAP
- AUt** Zone à urbaniser à vocation d'activités touristiques soumises au respect d'une OAP
- 2AU :** Zone à urbaniser « future » urbanisable après modification ou révision du PLUi
2AUe : Zone à urbaniser « future » à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, urbanisable après modification ou révision du PLUi



ZONES AU - 1AU - AUi - AUt - 2AU -2AUe

Pour les zones AU :

Sous réserve de respecter les conditions d'équipement et d'aménagement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :



Application du règlement de la zone UBp

Pour les zones 1AU :

Sous réserve de respecter les conditions d'équipement et d'aménagement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et que les constructions fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :



Application du règlement de la zone UBp

Pour les zones AUi :

Sous réserve de respecter les conditions d'équipement et d'aménagement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et par l'OAP thématique « Equipement commercial et artisanal » :



Application de la zone UI

Pour les zones AUt :

Sous réserve de respecter les conditions d'équipement et d'aménagement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :



Application de la zone UT

Pour les zones 2AU :

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Pour les zones 2AUe :

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ces zones sont destinées à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, seules les constructions et aménagements entrant dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés » sont autorisés.

La zone 2AUe située au Freyssenet Nord est concernée par une servitude dite d'attente de projet d'aménagement (article L151-45 5° du code de l'urbanisme).

Voir le paragraphe 2.18 dans les dispositions générales du règlement.



5 CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES AGRICOLES (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones agricoles couvrent les secteurs du territoire intercommunal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles comprennent deux secteurs et un STECAL*

A	Zone agricole
Ap	Zone agricole où la constructibilité est limitée en vue de préserver les entités
STECAL	* Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil

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

ZONE

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

Exploitation agricole et forestière

- ☒ 1- Exploitation agricole
- ☒ 2- Exploitation forestière

Habitation

- ☒ 3- Logement
- ☒ 4- Hébergement

Commerce et activité de service

- ☒ 5- Artisanat et commerce de détail
- ☒ 6- Restauration
- ☒ 7- Commerce de gros
- ☒ 8- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ☒ 9- Hébergement hôtelier et touristique
- ☒ 10- Cinéma

Conditions :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les conditions sont précisées par l'article A 2.1

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique (★) peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitation dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'une défense incendie aux normes, de la possibilité de réaliser un assainissement autonome et d'être accessible par voie carrossable. Les conditions sont précisées par l'article A 2.1

Soumis à l'avis
conforme de la
CDPENAF

Nota :

En application de l'article R151-23 du CU, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées, y compris celles qui sont « annexes » et « liées » à l'exploitation agricole (exemple : point de vente des produits, logement de fonction.).

Équipement d'intérêt collectif et services publics

- ☒ 11- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- ☒ 12- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- ☒ 13- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ☒ 14- Salle d'art et de spectacle
- ☒ 15- Équipements sportifs
- ☒ 16- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

- ☒ 17- Industrie
- ☒ 18- Entrepôt
- ☒ 19- Bureau
- ☒ 20- Centre de congrès et d'exposition

- ☒ Autorisé
- ☒ Autorisé sous conditions
- ☒ Interdit

Conditions :

Constructions et installations autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à des équipements collectifs d'ordre culturel ou artistique et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions sont limitées à 20 m² de surface de plancher.

Conditions :

Constructions et installations autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour le secteur Ap :

Les constructions et installations admises en zone A sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

Autres constructions ou installations interdites :

Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
 Les dépôts ou stockages de toute nature (dépôts de véhicules et de matériaux inertes),
 L'ouverture et l'exploitation de carrière,
 Les parcs d'attraction,
 Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 mètres.

Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

Pour le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)

Le règlement graphique délimite un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée sur la commune de Rocles. Dans ce périmètre sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui lui y est dédiée.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sont précisées dans l'article A.2.1.4. Les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire sont fixées dans l'article A.3.2.5.

A 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les règles de recul définies sur le règlement graphique.

Sans indication portée sur le règlement graphique :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 12.5 mètres au moins de l'axe de la voie. Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et pour la réhabilitation des bâtiments existants.

A 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

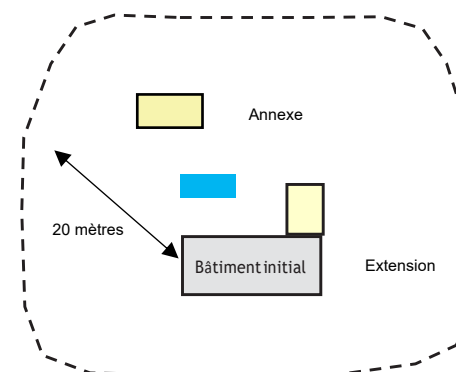
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A 2.1.3. Conditions pour la réalisation d'annexes et des extensions (habitations)

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et des bâtiments identifiés sur le document graphique en vue de permettre un changement de destination sont autorisés, sous réserve que l'extension ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol et inférieure à 4m de hauteur.

Les annexes, non accolées, aux habitations existantes, à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve que celles-ci soient implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent dans la limite de 40 m² d'emprise au sol de l'ensemble des annexes.

Une seule piscine par habitation est autorisée sous réserve qu'elle soit implantée dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal dont elle dépend.





Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

A 2.1.4. Conditions d'implantation et de densité pour le STECAL

Les conditions d'implantation et de densité devront respecter l'OAP sectorielle qui lui est dédiée et notamment l'aire dévolue à l'implantation des résidences démontables.

Le STECAL est calibré pour recevoir 9 emplacements pour résidences démontables et une résidence démontable collective.

A 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique.

Sans indication portée sur le règlement graphique :

Les hauteurs sont limitées à :

Pour les constructions à destination agricole : 9 mètres. Pour le STECAL : 7 mètres.
Pour le secteur Ap : 4 mètres.

Pour les annexes définies par l'article A 1.1 : 4 mètres.

Pour les autres constructions : 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants dont la hauteur dépasse déjà le maximum autorisé. Dans ce cas, la réhabilitation est autorisée en conservant (ou en réduisant) la hauteur existante.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : La hauteur n'est pas réglementée et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET

A 2.2.1. La volumétrie des constructions agricoles

La dimension et le volume du bâtiment doivent être proportionnés aux opérations et aux activités agricoles qu'elles accueillent

A 2.2.2. La volumétrie des bâtiments d'habitation (y compris STECAL)

La volumétrie des constructions devra être simple et ne pas présenter de rupture avec les volumes des bâtiments avoisinants.

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.
Un troisième volume sera toléré pour une annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension, la surélévation et la réhabilitation des bâtiments existants.

A 2.2.3. L'adaptation à la topographie et aux courbes de niveaux

L'adaptation à la topographie :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain initial.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain. L'utilisation de blocs rocheux disproportionnés est interdite.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels et les terrasses doivent être préservés et/ou reconstitués.

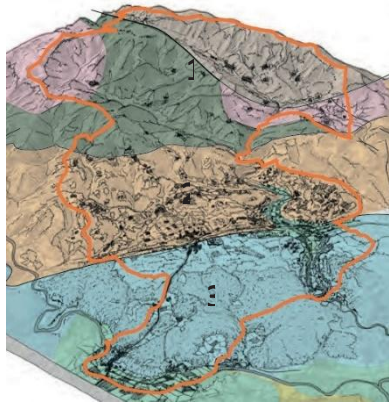
L'adaptation aux courbes de niveaux :

Pour les terrains présentant une pente supérieure à 10 % (pente calculée sur l'emprise au sol de la construction) : Le sens du faîtage des bâtiments devra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux afin d'obtenir une implantation cohérente.

Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales**A 2.2.4. L'aspect extérieur des constructions**

Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier ci-contre :

Les couleurs des façades peuvent localement être différentes si celles-ci sont identiques aux bâtiments traditionnels directement avoisinants.



	Granite	1
	Gneiss	
	Schistes	
	Grès	2
	Calcaire des Gras	3

Les façades :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures. En cas d'utilisation d'enduits, la finition doit être « frottée » ou « grattée ». La finition « écrasée » ou « semi-écrasée » est proscrite.

Les clôtures et annexes doivent recevoir un traitement de finition identique ou compatible avec le traitement de la construction principale.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades. Les éléments techniques (climatiseurs, blocs, antenne, paraboles...) en saillie sont interdits sur les façades implantées en limite séparative ou en limite d'emprise publique. En cas d'impossibilité technique justifiée, ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les éléments en saillies devront être intégrés dans un cache adapté à la façade (couleur, matériaux ...).

Architecture contemporaine :

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble et au site. (Exemple : Architecture qui reprend les lignes horizontales des terrasses).

A 2.2.5. La gestion des toitures

Les couvertures devront respecter les teintes et les niveaux de pente de toitures traditionnelles environnantes.

Une architecture contemporaine, avec des toitures plates et/ou végétalisées et/ ou couvertes de panneaux photovoltaïques pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble et au site.

Les antennes de télévision (paraboliques ou non) doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Les autres installations techniques en toiture seront intégrées dans le volume des combles.

Les capteurs solaires seront intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils seront tous du même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils seront regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.

- 1 = couleurs utilisables pour secteur Granite/Gneiss/Schistes
2 = couleurs utilisables pour secteur Grès
3 = couleurs utilisables pour secteur Calcaire des Gras

Dans les zones de transition « géologique » les couleurs des deux secteurs sont utilisables.



Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

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

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (hauteur de tronc minimale de 2 mètres) d'essence locale pour huit emplacements. Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées sauf en cas de contrainte technique (stabilité, gestion du pluvial, places handicapés.).

Récupération des eaux pluviales :

Sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible), un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :

- 1000 Litres pour 10 m² de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés avec un minimum de 3 m³. Au-delà de 15 m³ de récupération : non réglementé. Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations et les extensions de bâtiments existants.
- 200 Litres par m² de surface de bassin de piscine. Au-delà de 20 m³ de récupération : Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes ou de bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m². En cas de constructions de plusieurs bâtiments, un regroupement de réserve est autorisé.

Plantations de haies :

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse. Des plantations de haies doivent être prévues autour des aires de stockage. Le long des limites séparatives et des voies publiques, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres.

Traitement des clôtures :

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées non opaques composées de plusieurs essences locales.

Les nouvelles clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement. La réhabilitation des clôtures maçonnées existantes est autorisée. La hauteur de clôture peut être supérieure à 2 m dans les seuls cas de réhabilitation, ou de continuité, d'une clôture existante traditionnelle le long des limites séparatives et des voies publique (exemple : mur de clôture en noyau villageois) sauf en cas de problème de sécurité ou de visibilité en bordure d'emprise publique

A 2.4. STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des vélos induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule et de 1.5 m² par vélo



Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

A 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

A 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A 3.2.1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable ou disposer d'une ressource en eau privée, conforme aux règles de l'art.

En cas de recours à une ressource privée : Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (ARS). Pour les constructions autres que celle réservées à l'usage personnel d'une famille une autorisation préfectorale est nécessaire.

A 3.2.2. Assainissent des eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif auto- nome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme à la législation en vigueur.

A 3.2.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau public, pour toutes les constructions, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement adaptée, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante ...

A 3.2.4. Réseaux secs

Tous les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés (sauf impossibilité technique justifiée). Un fourreau de réserve pour le déploiement de la fibre optique doit être prévu (sauf impossibilité technique justifiée)

A 3.2.5. Les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité pour le STECAL

L'aménagement du STECAL doit respecter les dispositions de l'OAP sectorielle qui lui y est dédiée.

Les deux bornes incendies situées à proximité doivent rester accessibles pour la défense incendie du STECAL.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont situés en bordure sud du STECAL avec possibilité de raccordement et capacité suffisante.



6 CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES NATURELLES (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs du territoire intercommunal équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles comprennent deux secteurs :

N	Zone naturelle
NL	Zone naturelle à vocation d'équipements publics et collectifs de loisirs

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

ZONE N

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

Exploitation agricole et forestière

- ☒ 1- Exploitation agricole
- ☒ 2- Exploitation forestière

Habitation

- ☒ 3- Logement
- ☒ 4- Hébergement

Commerce et activité de service

- ☒ 5- Artisanat et commerce de détail
- ☒ 6- Restauration
- ☒ 7- Commerce de gros
- ☒ 8- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ☒ 9- Hébergement hôtelier et touristique
- ☒ 10- Cinéma

Conditions :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les conditions sont précisées par l'article N 2.1

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique (★) peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitation dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'une défense incendie aux normes, de la possibilité de réaliser un assainissement autonome et d'être accessible par voie carrossable. Les conditions sont précisées par l'article A 2.1

Soumis à l'avis conforme de la CDNPS

Nota :

En application de l'article R151-25 du CU, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées, y compris celles qui sont « annexes » et « liées » à l'exploitation agricole (exemple : point de vente des produits, logement de fonction).

Equipement d'intérêt collectif et services publics

- ☒ 11- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- ☒ 12- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- ☒ 13- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ☒ 14- Salle d'art et de spectacle
- ☒ 15- Equipements sportifs
- ☒ 16- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

- ☒ 17- Industrie
- ☒ 18- Entrepôt
- ☒ 19- Bureau
- ☒ 20- Centre de congrès et d'exposition

☒ Autorisé

☒ Autorisé sous conditions

☒ Interdit

Conditions :

Constructions et installations autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à des équipements collectifs d'ordre culturel ou artistique et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions sont limitées à 20 m² de surface de plancher.

Conditions :

Uniquement dans le **secteur NL**, sous réserve que les constructions et installations autorisées ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conditions :

Constructions et installations autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Autres constructions ou installations interdites :

Les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
Les dépôts ou stockages de toute nature (dépôts de véhicules et de matériaux inertes),
L'ouverture et l'exploitation de carrière,
Les parcs d'attraction,
Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 mètres.

Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

N 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

N 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les règles de recul définies sur le règlement graphique.

Sans indication portée sur le règlement graphique :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 12.5 mètres au moins de l'axe de la voie. Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et pour la réhabilitation des bâtiments existants.

N 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

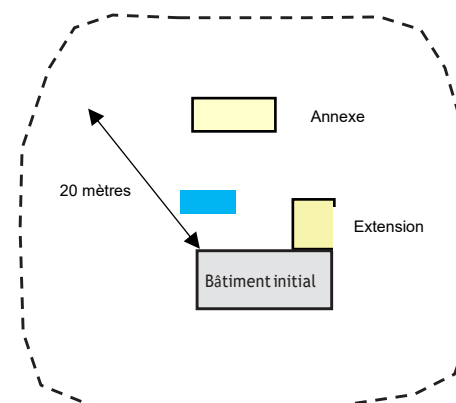
Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

N 2.1.3. Conditions pour la réalisation d'annexes et des extensions (habitations)

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et des bâtiments identifiés sur le document graphique en vue de permettre un changement de destination sont autorisés, sous réserve que l'extension ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol et inférieure à 4 m de hauteur.

Les annexes, non accolées, aux habitations existantes, et les piscines sont autorisées sous réserve que celles-ci soient implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent dans la limite de 40 m² de surface de plancher au total. Une seule piscine par habitation est autorisée sous réserve qu'elle soit implantée dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal dont elle dépend.



**N 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****N 2.1.4. Hauteur des constructions**

La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique.

Sans indication portée sur le règlement graphique :

Les hauteurs sont limitées à :

Pour les constructions à destination agricole et d'exploitation forestière : 9 mètres.

Pour les annexes définies par l'article **N 1.1** : 4 mètres.

Pour les autres constructions : 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants dont la hauteur dépasse déjà le maximum autorisé. Dans ce cas, la réhabilitation est autorisée en conservant (ou en réduisant) la hauteur existante.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : La hauteur n'est pas réglementée et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N 2.2.1. La volumétrie des constructions agricoles

La dimension et le volume du bâtiment doivent être proportionnés aux opérations et aux activités agricoles qu'elles accueillent.

N 2.2.2. La volumétrie des bâtiments d'habitation

La volumétrie des constructions devra être simple et ne pas présenter de rupture avec les volumes des bâtiments avoisinants.

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

Un troisième volume sera toléré pour une annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension, la surélévation et la réhabilitation des bâtiments existants.

N 2.2.3. L'adaptation à la topographie et aux courbes de niveaux

L'adaptation à la topographie :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain initial.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain. L'utilisation de blocs rocheux disproportionnés est interdite.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels et les terrasses doivent être préservés et/ou reconstitués.

L'adaptation aux courbes de niveaux :

Pour les terrains présentant une pente supérieure à 10 % (pente calculée sur l'emprise au sol de la construction) : Le sens du faitage des bâtiments devra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux afin d'obtenir une implantation cohérente.



Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales édictées au chapitre II (page 10)

N 2.2.4. L'aspect extérieur des constructions

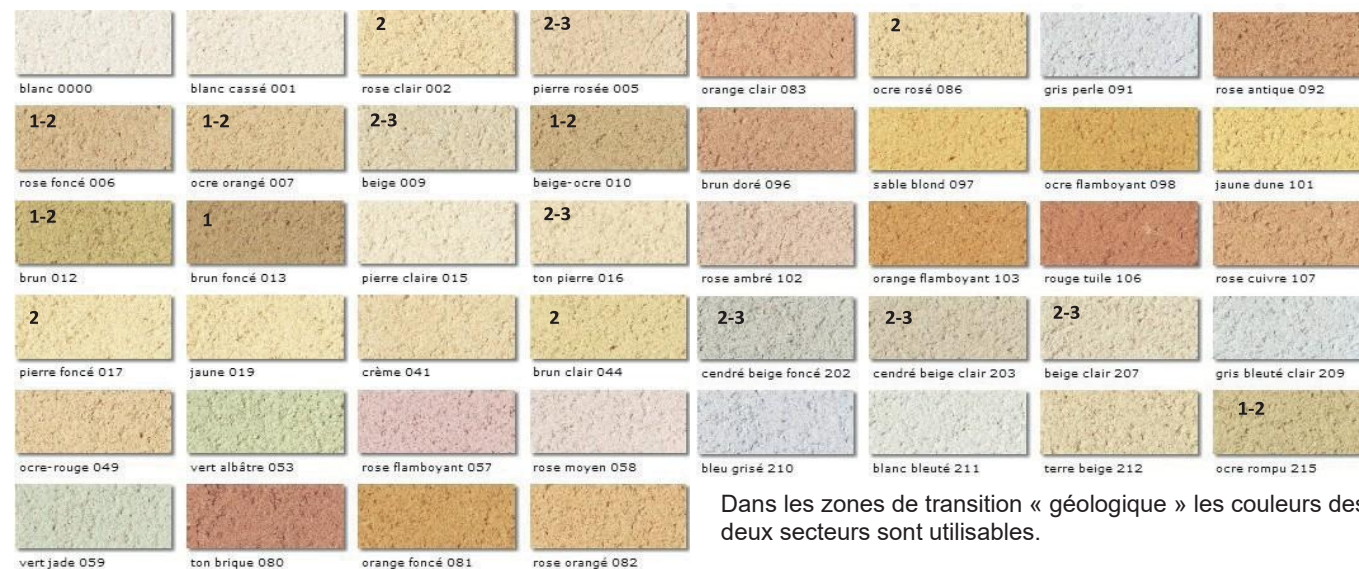
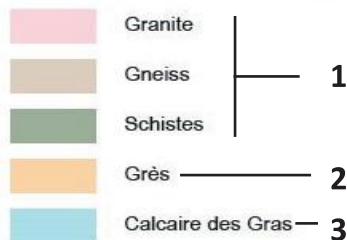
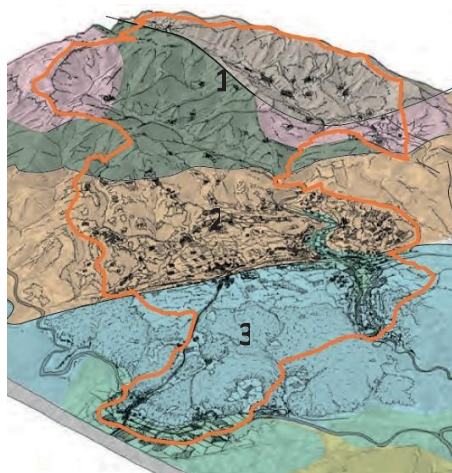
Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier ci-contre :

Les couleurs des façades peuvent localement être différentes si celles-ci sont identiques aux bâtiments traditionnels directement avoisinants.

1 = couleurs utilisables pour secteur Granite/Gneiss/Schistes

2 = couleurs utilisables pour secteur Grès

3 = couleurs utilisables pour secteur Calcaire des Gras



Dans les zones de transition « géologique » les couleurs des deux secteurs sont utilisables.

Les façades :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures. En cas d'utilisation d'enduits, la finition doit être « frottée » ou « grattée ». La finition « écrasée » ou « semi-écrasée » est proscrite.

Les clôtures et annexes doivent recevoir un traitement de finition identique ou compatible avec le traitement de la construction principale.

Les enseignes, publicités, climatisation, ventilation et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Les éléments techniques (climatiseurs, blocs, antenne, paraboles...) en saillie sont interdits sur les façades implantées en limite séparative ou en limite d'emprise publique. En cas d'impossibilité technique justifiée, ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les éléments en saillies devront être intégrés dans un cache adapté à la façade (couleur, matériaux)

Architecture contemporaine :

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble et au site. (Exemple : Architecture qui reprend les lignes horizontales des terrasses).



Rappel : Les règles édictées ci-dessous viennent en complément des dispositions générales

N 2.2.5. La gestion des toitures

Les couvertures devront respecter les teintes et les niveaux de pente de toitures traditionnelles environnantes

Une architecture contemporaine, avec des toitures plates et/ou végétalisées et/ ou couvertes de panneaux photovoltaïques pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble et au site.

Les antennes de télévision (paraboliques ou non) doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Les autres installations techniques en toiture seront intégrées dans le volume des combles...).

Les capteurs solaires seront intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils seront tous du même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils seront regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.

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

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (hauteur de tronc minimale de 2 mètres) d'essence locale pour huit emplacements. Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées sauf en cas de contrainte technique (stabilité, gestion du pluvial, places handicapés).

Récupération des eaux pluviales :

Sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible), un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :

- 1000 Litres pour 10 m² de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés avec un minimum de 3 m³. Au-delà de 15 m³ de récupération : non réglementé. Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations et les extensions de bâtiments existants.
- 200 Litres par m² de surface de bassin de piscine. Au-delà de 20 m³ de récupération : Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes ou de bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m². En cas de constructions de plusieurs bâtiments, un regroupement de réserve est autorisé.

Plantations de haies :

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse. Le long des limites séparatives et des voies publiques, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres.

Traitement des clôtures :

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées non opaques composées de plusieurs essences locales.

Les nouvelles clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement. La réhabilitation des clôtures maçonnées existantes est autorisée. La hauteur de clôture peut être supérieure à 2 m dans les seuls cas de réhabilitation, ou de continuité, d'une clôture existante traditionnelle le long des limites séparatives et des voies publique (exemple : mur de clôture en noyau villageois (sauf en cas de problème de sécurité ou de visibilité en bordure d'emprise publique).



N 2.4. STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des vélos induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule et de 1.5 m² par vélo.

N 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol, susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

N 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N 3.2.1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable ou disposer d'une ressource en eau privée, conforme aux règles de l'art.

En cas de recours à une ressource privée : Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (ARS).

Pour les constructions autres que celle réservées à l'usage personnel d'une famille une autorisation préfectorale est nécessaire.

N 3.2.2. Assainissent des eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif auto- autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme à la législation en vigueur.

N 3.2.3. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau public, pour toutes les constructions, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement adaptée, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante ...

N 3.2.4. Réseaux secs

Tous les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés (sauf impossibilité technique justifiée). Un fourreau de réserve pour le déploiement de la fibre optique doit être prévu (sauf impossibilité technique justifiée)



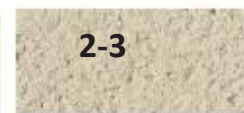
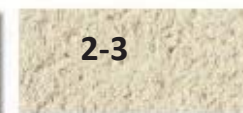
ANNEXE 1

Palette de couleurs

1 = couleurs utilisables pour secteur Granite/Gneiss/Schistes

2 = couleurs utilisables pour secteur Grès

3 = couleurs utilisables pour secteur Calcaire des Gras

							
blanc 0000	blanc cassé 001	rose clair 002	pierre rosée 005	orange clair 083	ocre rosé 086	gris perle 091	rose antique 092
							
rose foncé 006	ocre orangé 007	beige 009	beige-ocre 010	brun doré 096	sable blond 097	ocre flamboyant 098	jaune dune 101
							
brun 012	brun foncé 013	pierre claire 015	ton pierre 016	rose ambré 102	orange flamboyant 103	rouge tuile 106	rose cuivre 107
							
pierre foncé 017	jaune 019	crème 041	brun clair 044	cendré beige foncé 202	cendré beige clair 203	beige clair 207	gris bleuté clair 209
							
ocre-rouge 049	vert albâtre 053	rose flamboyant 057	rose moyen 058	bleu grisé 210	blanc bleuté 211	terre beige 212	ocre rompu 215
				Dans les zones de transition « géologique » les couleurs des deux secteurs sont utilisables.			
vert jade 059	ton brique 080	orange foncé 081	rose orangé 082				



ANNEXE 2

Liste des emplacements réservés

(N°- Surface- Objet- Bénéficiaire)

N° ER	Surface	Objet	Beneficiaire
1	516	Aire de stationnement	Beaumont
2	4506	Espace public mixte	Beaumont
4	607	Aire de stationnement	Beaumont
5	379	Aire de stationnement	Beaumont
53	2447	Extension cimetière	Chandolas
54	4169	Ouvrages retention eau pluviale	Chandolas
55	327	Elargissement voirie	Chandolas
58	527	Elargissement voirie	Chandolas
59	2221	Création voirie desenclement	Chandolas
60	1580	Création voirie desenclement	Chandolas
61	673	Création voirie desenclement	Chandolas
62	2550	Aire de stationnement	Chandolas
65	151	Elargissement voirie	Chandolas
87	294	Elargissement voirie	Chandolas
107	648	Extension cimetière	Chandolas
131	3874	Espace public mixte	Chandolas
132	177	Elargissement voirie	Chandolas
133	88	Elargissement voirie	Chandolas
134	228	Elargissement voirie	Chandolas
63	38510	Déviation de Rosières	Département
88	41670	Déviation de Rosières	Département
13	8564	Aire de retournement et stationnement	Dompnac
14	471	Aire de stationnement	Dompnac
15	97	Aire de stationnement	Dompnac
17	489	Extension cimetière	Dompnac
18	4862	Espace public mixte	Dompnac
19	2929	Protection incendie	Faugères
20	626	Aire de retournement/ ouvrage lutte incendie	Faugères
71	1763	Extension cimetière	Joyeuse
108	740	Elargissement voirie	Joyeuse
109	303	Elargissement voirie	Joyeuse
110	754	Elargissement voirie	Joyeuse
112	1058	Création voirie desenclement	Joyeuse
113	631	Aire de stationnement	Joyeuse
114	2855	Création voirie desenclement	Joyeuse
118	131	Elargissement voirie	Joyeuse
122	987	Création voirie desenclement	Joyeuse
136	154	Elargissement voirie	Joyeuse
137	1867	Création d'un espace vert	Joyeuse
93	4493	Extension cimetière	Lablachère
94	264	Elargissement voirie	Lablachère

95	277	Espace public mixte	Lablachère
96	273	Espace public mixte	Lablachère
23	224	Aire de retournement	Laboule
24	97	Aire de stationnement	Laboule
25	572	Aire de stationnement	Laboule
26	282	Elargissement voirie	Laboule
27	572	Aire de stationnement	Laboule
28	912	Aire de stationnement	Laboule
111	247	Aire de stationnement	Laboule
126	204	Elargissement voirie	Laboule
127	339	Aire de stationnement	Laboule
128	564	Aire de stationnement	Laboule
129	408	Elargissement voirie	Laboule
135	580	Aire de stationnement	Laboule
149	200	Elargissement voirie	Laboule
150	1685	Elargissement voirie	Laboule
99	4319	Reservation garage municipal	Loubaresse
100	2138	Reservation future STEP	Loubaresse
101	711	Extension cimetière	Loubaresse
32	292	Aire de stationnement	Payzac
33	464	Aire de stationnement	Payzac
36	537	Aire de stationnement	Payzac
37	852	Elargissement voirie	Payzac
39	52	Elargissement voirie	Payzac
40	158	Elargissement voirie	Payzac
123	202	Aire de retournement	Payzac
124	1089	Stationnement et accès zone AU	Payzac
41	104	Elargissement voirie	Ribes
42	203	Espace public mixte	Ribes
144	970	Aire de stationnement	Ribes
145	375	Aire de stationnement	Ribes
115	330	Aire de stationnement	Rocles
139	472	Aire de stationnement	Rocles
146	595	Aire de stationnement	Rocles
66	418	Elargissement voirie	Rosières
67	12260	Stade de rosières et stationnement	Rosières
68	4428	Création voirie et stationnement	Rosières
69	364	Elargissement voirie	Rosières
70	2133	Aire de stationnement	Rosières
97	1085	Création voirie desenclement	Rosières
116	792	Aire de stationnement	Rosières
117	5061	Création d'un espace vert	Rosières
119	1514	Création voirie desenclement	Rosières
130	162	Elargissement voirie	Rosières

141	2286	Aire de co-voiturage	Rosières
142	158	Elargissement voirie	Rosières
43	170	Espace public mixte	Sablères
44	453	Extension cimetière	Sablères
45	1973	Espace public mixte	Sablères
46	226	Aire de retournement	Sablères
47	315	Aire de stationnement	Sablères
48	387	Elargissement voirie	Sablères
3	138	Elargissement voirie	Saint André Lachamp
120	460	Aire de stationnement	Saint André Lachamp
121	477	Aire de stationnement	Saint André Lachamp
147	80	Création parking	Saint André Lachamp
148	138	Création parking	Saint André Lachamp
49	2292	Aire de co-voiturage	Saint Genest de Beauzon
51	97	Elargissement voirie	Saint Genest de Beauzon
52	972	Création voirie desenclement	Saint Genest de Beauzon
125	349	Elargissement voirie	Saint Genest de Beauzon
85	1332	Elargissement voirie	Saint Melany
89	2627	Elargissement voirie	Saint Melany
90	1372	Elargissement voirie	Saint Melany
91	748	Elargissement voirie	Saint Melany
92	501	Elargissement voirie	Saint Melany
6	1635	Aire de stationnement	Valgorge
7	629	Aire de stationnement	Valgorge
8	691	Aire de stationnement	Valgorge
9	93	Elargissement voirie	Valgorge
10	1437	Espace public mixte	Valgorge
11	356	Aire de stationnement	Valgorge
12	90	Collecte OM	Valgorge
29	159	Aire de stationnement	Valgorge
30	238	Petit espace public	Valgorge
76	97	Elargissement voirie	Valgorge
77	86	Elargissement voirie	Valgorge
80	248	Elargissement voirie	Valgorge
102	83	Collecte OM	Valgorge
103	2619	Espace public mixte	Valgorge
106	834	Aire de stationnement	Valgorge
140	562	Création d'une voirie	Valgorge
73	300	Aire de stationnement	Vernon
74	1258	Aire de stationnement	Vernon
75	247	Aire de retournement	Vernon
79	995	Elargissement voirie	Vernon
81	658	Aire de stationnement	Vernon
82	2466	Extension cimetière	Vernon
83	822	Elargissement voirie	Vernon
86	1666	Aire de stationnement	Vernon
143	200	Création parking	Vernon



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BEAUME-DROBIE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMUNAL

ORIENTATION D'AMÉLIORATION ET DE PROGRAMMATION

PRESCRIPTION	17 décembre 2015
PROJET PLUI ARRÊTÉ	28 mai 2019
ENQUÊTE PUBLIQUE	23 septembre au 24 octobre 2019
APPROBATION	19 décembre 2019
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1	20 juillet 2021
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2	19 décembre 2023
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3	8 juillet 2026

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de la modification simplifiée
n°3 du PLUI du 8 juillet 2026

Le président Philippe GILLES



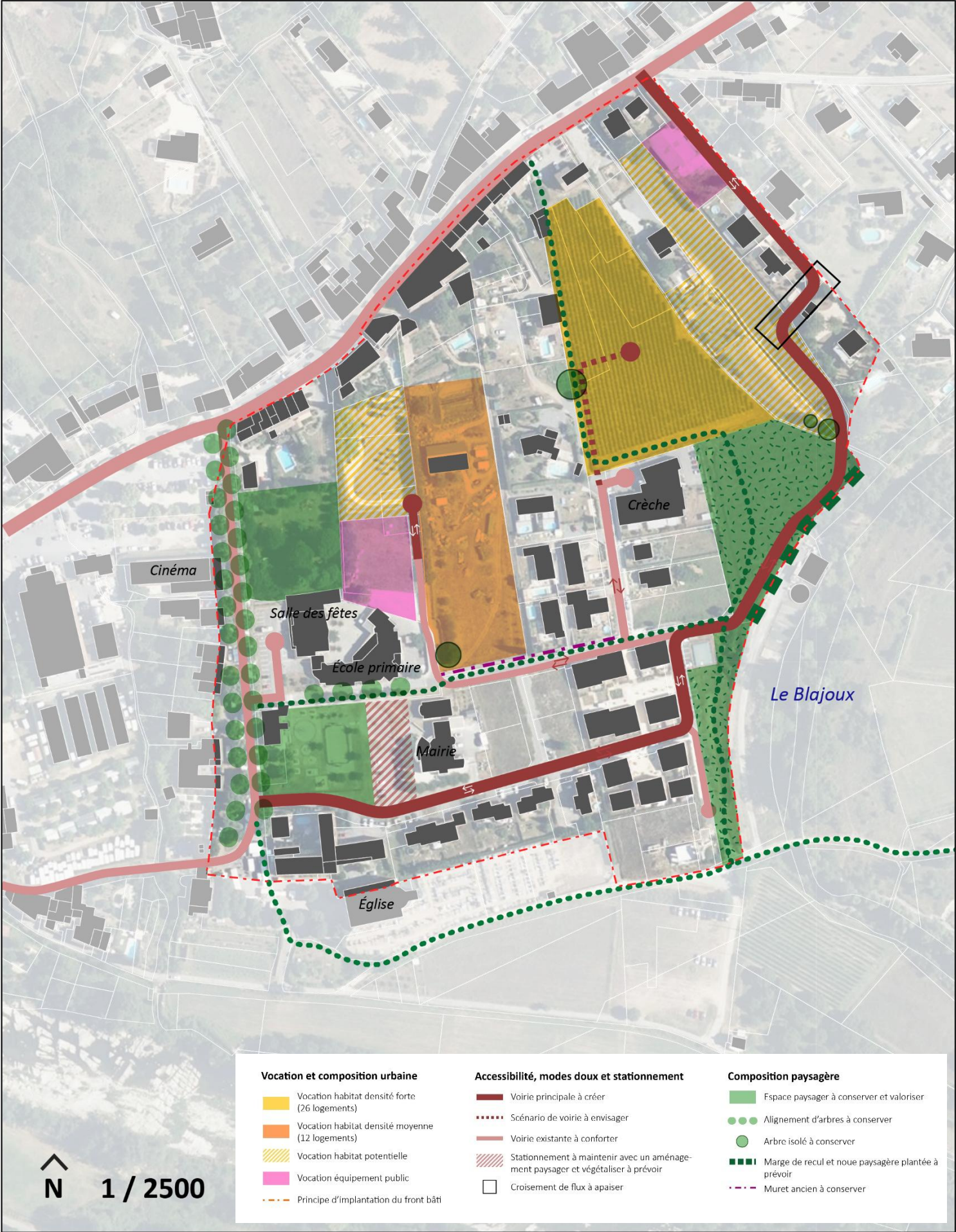
OAP n°1 - GENETTE

OAP ROSIÈRES

Envoyé en préfecture le 16/07/2026
Reçu en préfecture le 16/07/2026
Publié le 16/07/2026
ID : 007-240700302-20260708-C_202607_099-DE

Supervision totale 9,9 ha
Nombre de logements 38
Densité nette 17 logements/ha

S²LO
BEAUME DROBIE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

PRESCRIPTION	17 décembre 2015
PROJET PLUI ARRÊTÉ	28 mai 2019
ENQUÊTE PUBLIQUE	23 septembre au 24 octobre 2019
APPROBATION	19 décembre 2019
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1	20 juillet 2021
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2	19 décembre 2023
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3	8 juillet 2026

8 juillet 2026

Le président Philippe GILLES



Table des matières

1	PREAMBULE	3
1.1	RAPPEL DES PROCEDURES	3
1.2	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	3
1.3	CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	3
1.4	PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4
1.5	COMMENT FAIRE EVOLUER LE PLUI	4
2	NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLUI	5
2.1	LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES	5
2.1.1	Erreur matérielle sur la commune de Vernon (A>UE)	5
2.1.2	Erreur matérielle sur la commune de Vernon (N>A)	7
2.2	LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	9
2.2.1	Commune de Payzac/ Suppression activité de stockage explosif	9
2.2.2	Commune de Rocles/ Modification règlement STECAL	10
2.2.3	Extension périmètre inconstructibilité des berges	11
2.3	LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	12
2.3.1	La mise à jour de la liste des emplacement réservés	12
2.3.2	La mise à jour des changements de destinations en zone naturelle et agricole	14
2.4	MES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER D'ORIENTATION ET D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18
2.5	SYNTHESE MODIFICATIONS	21
2.5.1	LES ANNEXES	21
2.5.2	Le règlement écrit	21
2.5.3	Voir annexe n°3 ; le règlement écrit, modifié dans sa version intégrale.	21

La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Beaume-Drobie approuvé le 19 décembre 2019 dont la modification simplifiée n°3 a été prescrite le 29 mai 2024.

A des fins de lisibilité et compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représentée en couleur **violette**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLUI composé

- des actes administratifs de la procédure
- de la notice explicative
- des pièces du PLUI modifiées (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlements écrit et graphiques ainsi que le dossier d'annexes du PLUI)

1 PREAMBULE

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES

La Communauté de Communes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé depuis le 19 décembre 2019. Ce document a déjà fait l'objet de deux évolutions

- une modification simplifiée le 20 juillet 2021 approuvée le 20 juillet 2021 et une seconde modification simplifiée le 19 décembre 2023.

Par arrêté du président de la Communauté de Communes, la modification simplifiée n°3 du PLUI a été prescrite le 29 mai 2024.

1.2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification simplifiée du PLUI a pour objet

- D'apporter des précisions quant à certaines définitions de termes employés dans le règlement
- De corriger certaines erreurs matérielles constatées entre les deux dernières procédures
- de compléter et d'améliorer la rédaction de certaines règles afin d'en clarifier leur interprétation
- d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.3 CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification d'un PLUI peut être mise en œuvre dès lors que la Communauté de communes envisage de modifier le règlement graphique ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, quia dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- soit de diminuer ces possibilités de construire
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 et selon l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du président, être effectuée selon une procédure simplifiée.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du PLUI de façon à actualiser les données de ce document.
Les OAP, le règlement écrit et graphique seront modifiés pour intégrer les modifications

1.4 PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- **Arrêté du Président (L.153-37) :** Il rappelle les objectifs de modification et le cas échéant les modalités de concertation par délibération
- **Mesure de publicité :** Affichage en mairie pendant 1 mois et publié en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département(R53-21)
- Transmission au préfet
- Arrêté de prescription transmis au préfet pour contrôle légalité

NOTIFICATION DU PROJET

- Evaluation environnementale (zone de montagne prévoyant ouverture UTN de massif ou département (R104-12) ou si site Natura 2000 est affecté de manière notable (R104-8/9)
- Notification obligatoire au Préfet et PPA (L153-39 et L153-40), le cas échéant CDPENAF

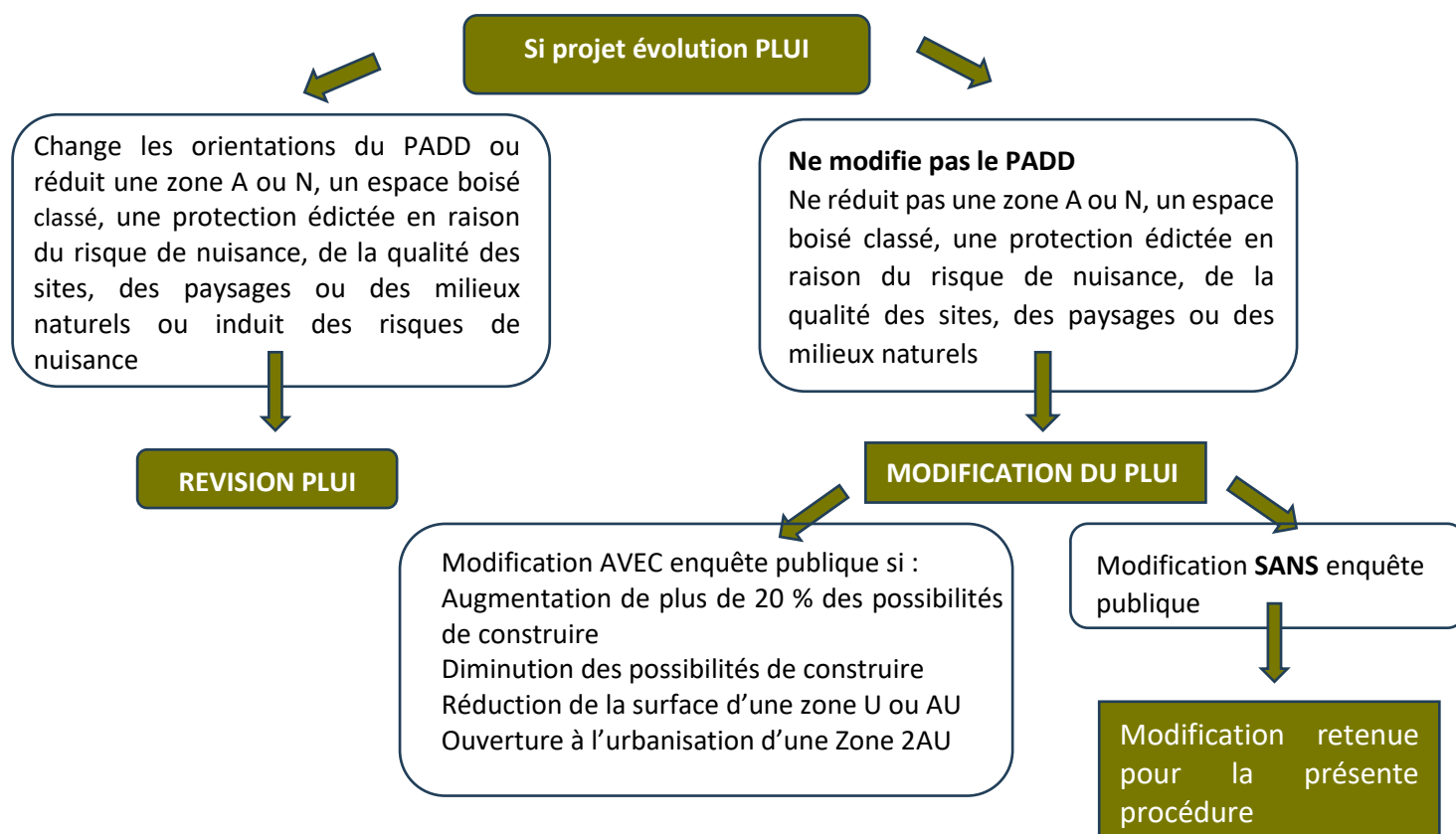
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

- Délibération de la CC pour définir modalités de mise à disposition (L153-47)
- Transmission au Préfet
- Publicité

APPROBATION

- Délibération approuvant le projet, Éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, des résultats de l'enquête publique (L153-48)
- Mesure de publicité (affichage CC et insertion dans la presse)
- Caractère exécutoire du PLUI (fiche)
- Diffusion du dossier

1.5 COMMENT FAIRE EVOLUER LE PLUI



2 NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLUI

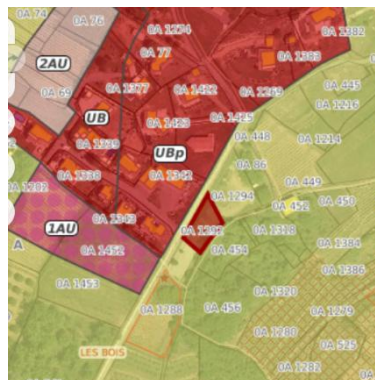
La présente procédure de modification simplifiée implique la modification de plusieurs documents constitutifs du PLUI. La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ ajustements opérés par rapport au document opposable.

2.1 LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

2.1.1 Erreur matérielle sur la commune de Vernon (A>UE)

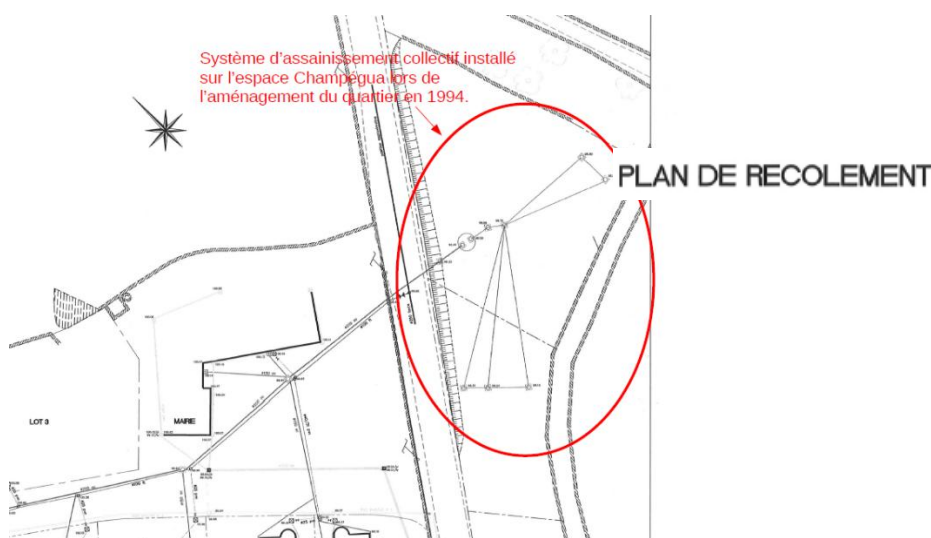
Il s'agira de modifier le zonage de l'espace Champégua identifié actuellement en zonage (A) vers un zonage UE accueillant les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (UE).

L'espace Champégua est localisé en face de la mairie de Vernon, de l'autre côté de la RD 303, il occupe une surface de 3 200m². Les parcelles concernées A86, A 1294, A1292, A1290 ont été classées en zone agricole (A) lors de l'élaboration du PLUI, alors qu'elles sont occupées depuis de nombreuses années par des équipements rudimentaires : parking, terrain de pétanque, terrain de sport, panneaux d'information, tables de pique-nique, table de ping-pong. Ce terrain est par ailleurs occupé par l'assainissement collectif du quartier de Champégua et son champ d'épandage géré par le SEBA depuis les années 90 occupant la quasi-totalité de l'espace.

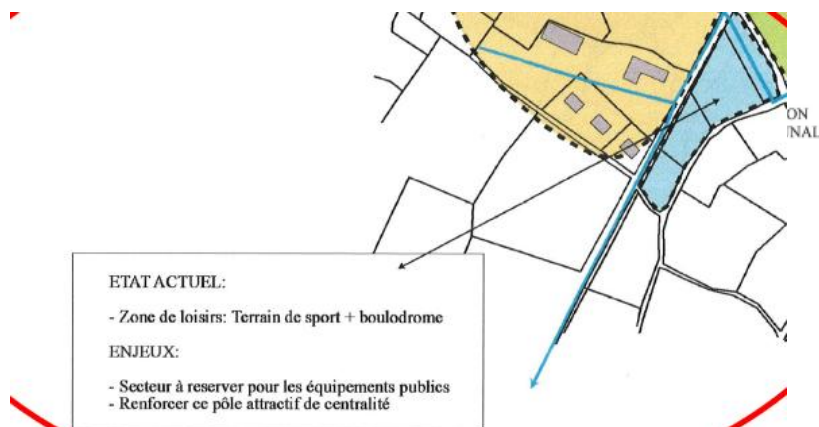


Historique de ces parcelles :

1994 : Le quartier de Champégua a été aménagé dans les années 90. Le plan de recollement de 1994 fait état de l'implantation du dispositif d'assainissement collectif du quartier et de son champ d'épandage sur les parcelles concernées. Ce dispositif empêche toute exploitation agricole du terrain.



2003 : la commune de Vernon se dote d'une carte communale. Le rapport de présentation fait état d'une aire de loisir sur les parcelles concernées et définit comme enjeux pour les parcelles concernées : "secteur à réserver pour les équipements publics, renforcer ce pôle attractif de centralité. Le zonage de la carte communale définit le secteur comme "secteur à réserver pour le développement d'équipements publics"



E-LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Les équipements scolaires :

La commune compte une école fonctionnant en regroupement pédagogique avec Sanilhac. Un système de navette a été mis en place entre Sanilhac et Vernon pour l'école et entre Joyeuse et Vernon pour le collège.

Les équipements administratifs :

Les seuls éléments sont la mairie et la salle polyvalente situées au niveau de Champégua.

Les équipements sportifs et de loisirs :

Nous notons la présence d'un boulodrome et d'une aire de loisirs pour enfants au quartier de Champégua.

Propriétés communales et institutionnelles :

La commune possède l'école et un logement à restaurer dans l'ancienne mairie.

Les équipements socio-éducatifs, culturels et cultuels :

La commune est équipée d'une bibliothèque.
L'église est située dans le hameau Le Village, elle a été restaurée en 2001

2014 : la commune de Vernon se dote d'un PLU. Le rapport de présentation identifie l'espace vert et de loisir de Champégua et la compte parmi les équipements et services de la commune. En amont de l'élaboration du PLU la commune avait demandé un diagnostic agricole à la chambre d'agriculture. Parmi les nombreuses cartes de ce rapport, les parcelles concernées ne sont jamais considérées comme agricoles. L'erreur matérielle du PLU s'est propagée dans le PLUI.

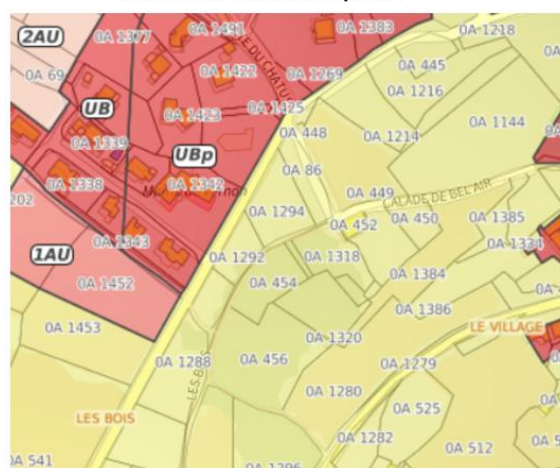
Le projet

En 2022 et 2023 la commune a lancé une démarche participative pour définir l'aménagement de l'espace en concertation avec la population. La commune a été accompagnée pour cela par l'Atelier L de Vinezac. Les associations, l'école, les jeunes, les habitants ont largement participé à la démarche. Il en ressort un projet d'aménagement qui comprend : des gradins en pierre sèches pour les représentations culturelles, un terrain de sport pour l'école, des terrains de pétanque, une buvette auto construite, des jeux pour enfants, un parking, des plantations.

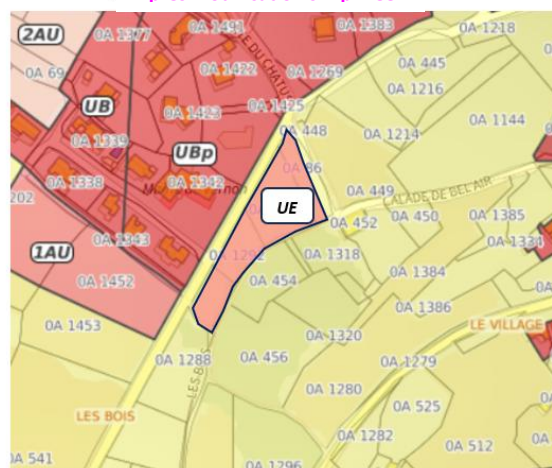
Il s'agirait donc d'indiquer ces parcelles en UE équipement vocation publique comme cela aurait dû être établi dès 2003. L'usage de cet espace artificialisé de plus de 30 ans n'a pas posé question, jusqu'au moment où la commune a souhaité avancer dans des travaux d'amélioration de cet espace.

Planche 2- Commune de Vernon
Parcelles A86- A1294- A 1292- A1290

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



2.1.2 Erreur matérielle sur la commune de Vernon (N>A)

Modification de parcelles actuellement en zone naturelle N pour un zonage agricole A

Sur la commune de Vernon, une mauvaise intégration de la couche agricole sur la commune a été faite sur le GPU. Les données agricoles disparaissent sous la zone N (naturelle). Ce sont ainsi 619 parcelles soit 70,52 ha qui ont été identifiées en zone naturelle (N) au lieu de la zone agricole (A).

Ci-après :

- L'extrait de carte n°1 provenant de la carte papier mise à disposition des communes est exact.
- L'extrait de carte n°2 provenant du site du Géoportail de l'Urbanisme (GPU), fait apparaître un zonage naturel, déterminé par des coupes géométriques très visibles sur le plan, signe de mauvaise intégration des données cartographiques.
- L'extrait de carte n°3 distingue les parcelles à identifier en zonage agricole.

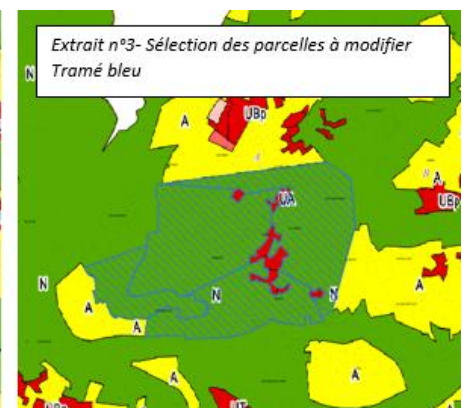
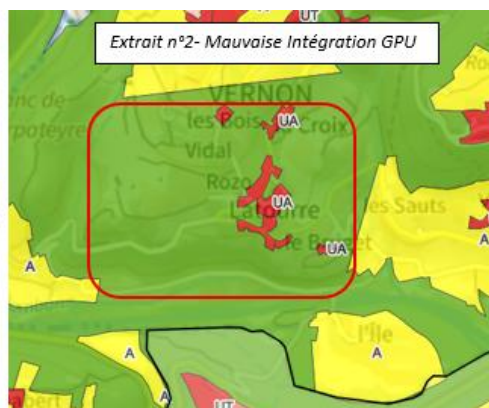
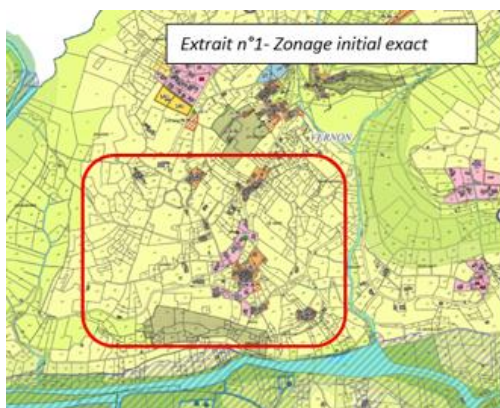
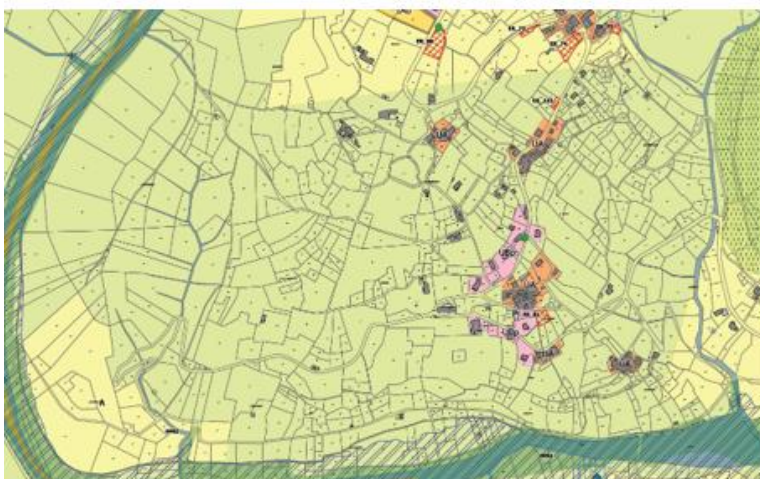
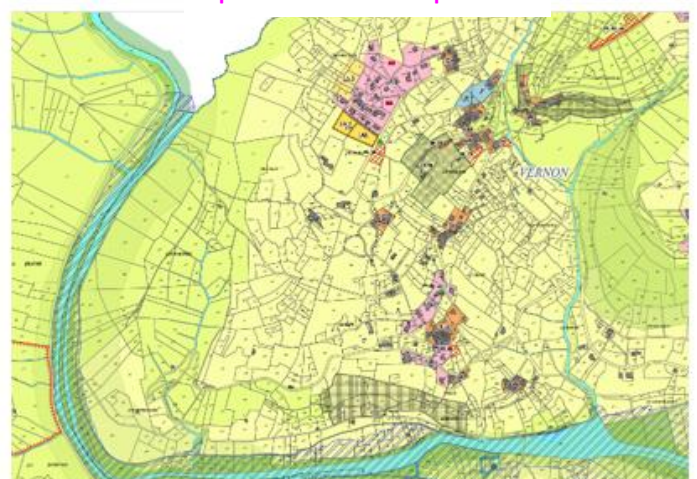


Planche 2- Commune de Vernon

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



A0019	7300	A1407	238	B0720	840	B0136	30	A0810	895	A1132	
A0048	9850	A1426	643	B0721	500	B0131	930	A1190	6278	A0974	
A0047	10350	A1428	688	B0125	2650	B0142	3200	A0813	1460	A0977	
A0010	4230	A1403	91	B0122	600	B0134	355	A0816	295	A0978	450
A0023	875	A1401	157	B0121	600	B0103	750	A0815	760	A0941	460
A0032	3430	A1395	20	B0120	550	B0102	1150	A0818	470	A0949	585
A0558	9300	A0563	3350	B0118	1450	B0126	150	A0821	1160	A0957	875
A0024	1600	A0571	1204	B0119	280	B0127	875	A0817	270	A0956	970
A0022	2900	A0570	500	B0006	320	B0129	940	A0822	800	A0958	1235
A0026	1950	A0568	725	B0716	1500	B0130	1250	A0825	325	A0961	2450
A0027	900	A0567	950	B0728	1750	B0133	1150	A0824	330	A1131	190
A1394	3530	A1135	2272	B0717	3350	B0094	180	A0805	240	A0972	90
A0615	700	A1136	360	B0732	715	B0091	800	A0809	575	A0971	355
A0614	1800	A0569	500	B0731	355	B0090	1250	A0808	165	A1130	520
A0557	550	A0529	798	B0730	40	B0100	75	A0708	2085	A0975	550
A0031	2500	A1226	347	B0718	2950	B0742	140	A0712	4625	A0976	550
A0600	3678	A1227	189	B0719	1055	B0101	190	A0702	1035	A0979	650
A0559	1220	A1357	1328	B0105	950	B0124	850	A0705	4100	A0928	5325
A0611	630	A0528	900	B0115	700	B0128	1180	A0707	2400	A1028	1225
A0560	1400	A0527	1250	B0114	2000	B0050	130	A0704	575	A1025	2310
A0610	430	A0582	430	B0113	950	B0092	400	A0709	6250	A1024	1275
A0608	230	A0581	158	B0123	405	B0104	290	A0720	4060	A1023	1060
A0609	160	A0580	140	B0877	896	B0869	2055	A0721	770	A0986	520
A0562	2850	A0572	100	B0874	169	B0870	1145	A0718	3425	A0987	510
A0607	600	A1356	105	B0873	1031	B0744	335	A0731	690	A0931	400
A0612	450	A1354	540	B0928	353	B0053	215	A0732	970	A1347	75
A0613	450	A0566	65	B0927	447	B0052	115	A0713	2050	A0935	392
A0599	1150	A0565	730	B0875	216	B0057	450	A0711	1285	A0927	720
A1154	170	A0512	8050	B0084	650	B0866	40	A0710	2710	A0989	235
A0603	20	A0519	4100	B0083	490	B0867	196	A0706	900	A0997	210
A0606	195	A0531	3200	B0082	320	A0844	1040	A0716	2575	A0998	600
A0605	230	A1296	3250	B0081	630	A0687	8425	A0717	765	A0916	748
A0596	25	A1300	75	B0080	240	A0700	4820	A0715	735	A0918	608
A0598	670	A0532	170	B0079	160	A0802	3700	A0726	1030	A0921	970
A0584	3820	A1201	94	B0035	390	A0741	12910	A0725	550	A0919	776
A0586	720	A1355	280	B0034	660	A0754	3920	A0724	600	A1029	1075
A0587	890	A1359	454	B0022	510	A0775	4680	A0723	1170	A1033	3875
A0588	1270	A0552	500	B0021	1375	A0703	1860	A0719	580	A0929	470
A0594	1920	A0524	400	B0026	75	A0683	335	A0722	390	A0934	150
A0595	100	A0523	3720	B0023	700	A0701	1575	A0727	1080	A0933	425
A0589	430	A0522	750	B0754	270	A0768	6990	A0755	1780	A0930	400
A0585	675	A1221	623	B0030	150	A0837	1895	A0730	1380	A0996	690
A1183	10	A1358	546	B0757	140	A0684	115	A0733	1300	A0992	30
A1307	830	A0564	380	B0816	228	A0685	110	A0728	470	A0991	2185
A0575	700	A1128	47	B0038	270	A0686	50	A0729	470	A0993	80
A1392	312	A1405	35	B0039	185	A0838	1660	A1142	840	A0983	115
A1184	6	A1404	215	B0040	130	A0776	70	A0750	5260	A0984	235
A1438	1322	A1429	59	B0746	1160	A0763	4030	A0748	500	A0981	310
A1443	267	A1427	107	B0046	850	A0836	2005	A0747	200	A1005	550
A1182	344	A1195	341	B0049	210	A0832	2120	A0745	620	A1002	1060
A1185	73	A0579	70	B0051	185	A0831	1480	A0744	730	A0990	285
A1186	57	A0578	30	B0060	1250	A0827	810	A0743	470	A0988	125
A1448	1857	A1194	379	B0069	320	A0746	5290	A0742	1090	A1373	1192
A1449	343	A0574	330	B0070	240	A0780	300	A0740	310	A1461	52
A0576	288	A0498	1350	B0071	380	A0781	1630	A0739	520	A1460	46
A1308	670	A0515	2700	B0072	650	A0790	1120	A0735	770	A1462	1867
A1442	113	A0516	560	B0073	115	A0783	700	A0734	2300	A1463	50
A0543	4648	A1159	745	B0077	25	A0782	980	A0714	305	A1465	604
A0541	8450	A1160	395	B0075	50	A0777	2720	A1450	602	A1464	130
A0014	2100	A0518	600	B0074	5	A0688	1785	A1360	1235	A1467	4333
A0043	740	A0514	1675	B0042	455	A0689	3425	A1367	1230	A1466	264
A0015	40	B0781	6288	B0076	460	A0690	1135	A0752	600	A1026	440
A0016	1950	B0143	1600	B0078	325	A0695	1835	A0749	430	A1027	75
A0017	2900	B0715	2400	B0138	5100	A0696	3685	A0736	480	A1021	310
A0018	2575	B0729	800	B0058	900	A0779	330	A0738	380	A1019	50
A0021	500	B0003	270	B0141	2050	A0778	1300	A0737	770	A1034	1580
A0020	1950	B0002	1850	B0108	700	A1370	3635	A1146	50	A1055	2210
A0028	1225	B0116	2750	B0066	1150	A1208	676	A1400	2623	A1040	1800
A0025	750	B0007	1800	B0065	500	A0778	1300	A1399	522	A1008	800
A1402	2283	B0733	320	B0093	1150	A0784	760	A1451	938	A1012	200
A0556	1546	B0112	1300	B0033	455	A0789	880	A1488	217	A1013	135
A0034	450	B0111	400	B0753	180	A0828	315	A1489	6	A1015	85
A0555	2030	B0110	800	B0068	300	A0830	1290	A1487	266	A1133	215
A1306	2236	B0109	650	B0061	275	A0833	590	A1486	489	A1017	105
A1302	2920	B0117	1950	B0047	610	A0835	2465	A0945	13200	A1038	650
A0545	1100	B0020	1100	B0048	275	A0801	860	A0962	350	A1053	550
A0044	700	B0019	5600	B0088	950	A0756	2230	A0959	425	A1039	2175
A0038	720	B0015	2500	B0086	770	A0757	1710	A0952	465	A1134	60
A0042	970	B0016	800	B0085	810	A0760	1860	A0951	500	A1052	510
A0041	120	B0018	330	B0087	950	A0758	7640	A0950	2500	A1371	286
A0040	400	B0017	400	B0868	1614	A0796	460	A0985	3450	A1379	180
A0039	307	B0008	1150	B0934	228	A0759	2250	A0932	3335	A1397	1626
A0030	440	B0001	2000	B0932	13	A0826	505	A1155	2010	A1398	374
A0033	252	B0854	1160	B0930	76	A0820	1520	A1369	3386	A1470	89
A0037	30	B0784	738	B0933	413	A0819	1090	A0953	145	A1471	319
A0036	140	B0012	2000	B0931	83	A0803	185	A0955	475	A1469	550
A1200	2006	B0107	1250	B0798	195	A0797	270	A0954	310	A1468	45
A1304	871	B0106	4550	B0797	605	A0800	1530	A0965	350	A1472	527
A0029	870	B0005	2150	B0063	175	A0798	800	A0966	1875	A1473	189
A0045	95	B0089	2300	B0064	240	A1209	684	A0967	525	A1474	66
A0046	95	B0786	6214	B0067	230	A0694	1735	A0968	685	A1476	281
A0542	95	B0009	560	B0099	375	A0693	605	A0969	1790	A1478	999
A0544	950	B0014	1200	B0132	2650	A0804	2650	A0964	240	A1475	79
A1389	2254	B0013	635	B0098	330	A0799	740	A0943	250	A1477	61
A1390	316	B0727	1350	B0097	505	A0761	1120	A0944	550	A1479	2304
A1396	542	B0726	3300	B0096	350	A0795	790	A0963	300	A1480	221
A1481	1852	B0725	50	B0095	420	A0792	440	A0970	660	A1434	508
A1482	632	B0724	1100	B0059	300	A0791	35	A0980	510	A1430	1314
A1406	376	B0723	1200	B0137	35	A0691	125	A0960	560	A1432	372
		B0722	480			A0793	360	A0973	195	A0948	400

Le tableau contient 627 parcelles qui sont modifiées, du zonage naturel (N) vers le zonage agricole (A).

La première colonne contient le numéro de parcelle, section A ou B

Et la seconde colonne, contient la contenance, soit un total de 70.9 ha.

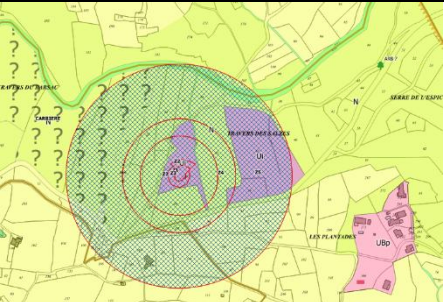
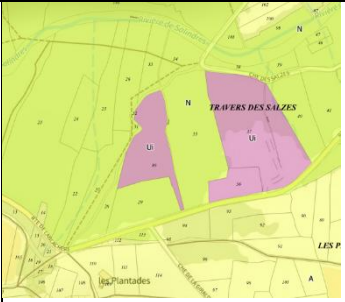
A0947	90
A0908	800
A0946	350
A0898	500
A0897	625
A0907	1025
A0910	210
A1433	7
A1435	32
A1436	28
A1032	385
A0926	375
A1031	450
A1030	60
A0896	675
A0894	950
A0895	1400
A0899	500
A1211	582
A0901	700
A0923	180
A0924	40
A0922	130
A0917	175
A0920	670
A0925	875
A1020	85
A1056	190

2.2 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Après plusieurs années d'instruction, la Communauté de communes a souhaité apporter des ajustements et/ou des compléments de rédaction réglementaire afin de faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme

2.2.1 Commune de Payzac/ Suppression activité de stockage explosif

Dans le cadre d'un projet de demande d'enregistrement, porté par la société LEYRIS SAS, l'arrêté préfectoral n°2014-190-0003 du 09/07/14 avait été pris, réglementant une activité de stockage d'explosifs implantée sur la parcelle AL30 de la commune de Payzac (07320), lieu-dit "Les Travers de Salzes". La délimitation des zones d'effets de surpression indiquées dans le PLUi de la communauté de communes Beaume-Drobie sont issues de l'étude de sécurité pyrotechnique pour ce site. Les travaux de construction n'ayant à ce jour pas été entrepris et l'activité n'ayant jamais été exercée, l'arrêté préfectoral de caducité n° 07-2024-09-06-00003 du 06/09/24 a été pris conformément aux propositions du rapport de l'inspection des installations classées du 25/07/24, faisant suite à la visite du 11/07/24. En conséquence, il n'y a pas en matière d'ICPE, d'activité de stockage d'explosif connue de nos services sur la parcelle n° 30 de la section AL du cadastre de la commune de PAYZAC. Le règlement du PLUI dans son article 2.19 précise les zones d'effets pyrotechniques ont été reportés sur le règlement graphique (de Z1 à Z5).

Avant	Après
Article 2.19 du Règlement Un dépôt d'explosif est autorisé par arrêté préfectoral n°2014-190-0003 du 09 juillet 2014 sur la commune de Payzac au lieu-dit «Le Travers des Salzes». Les zones d'effets pyrotechniques ont été reportés sur le règlement graphique (de Z1 à Z5). Dans ces secteurs s'applique l'arrêté ministériel du 29 juillet 2010 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n°1311-3 (stockage de produits explosifs). <u>Orientations relatives à l'affectation des sols :</u> Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux (SEL) à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement. La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle. Dans les zones exposées à des effets irréversibles (SEI), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions et les changements de destination sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (SEInd). Les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression généré par les effets indirects.	Suppression article 2.19 du règlement
 Règlement graphique avec zonage dédié (Z1 à Z5)	 Adaptation du règlement graphique avec suppression zonage (Z1 à Z5)

2.2.2 Commune de Rocles/ Modification règlement STECAL

Le STECAL est calibré pour recevoir 9 emplacements pour résidences démontables et une résidence démontable collective. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sont précisées dans Le règlement.

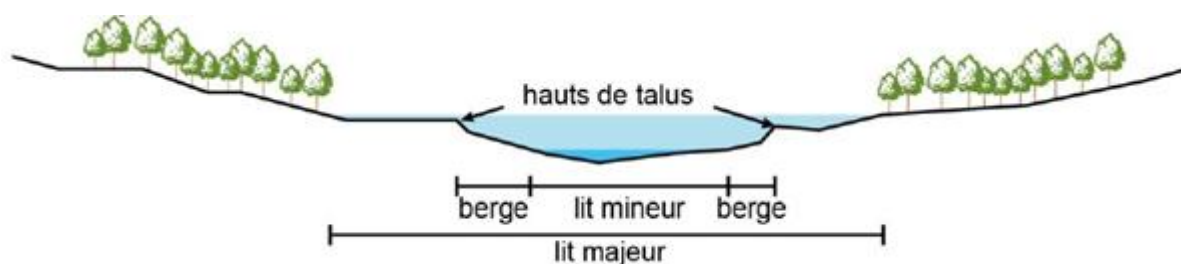
La modification pour objet d'intégrer certaine nouvelle typologie d'habitat léger (maison en A, certaine tiny houses. Ces constructions innovantes sont conçues pour offrir flexibilité et adaptabilité, elles nécessitent une hauteur supplémentaire pour offrir une optimisation de l'espace intérieur, l'intégration des dispositifs techniques, le confort et ventilation

Avant	Après
Règlement : Chapitre 5- Disposition applicables aux zones agricoles	Règlement : Chapitre 5- Disposition applicables aux zones agricoles
A 2.1.5. Hauteur des constructions La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique. Sans indication portée sur le règlement graphique : Les hauteurs sont limitées à : Pour le STECAL: 4 mètres.	A 2.1.5. Hauteur des constructions La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique. Sans indication portée sur le règlement graphique : Les hauteurs sont limitées à : Pour le STECAL: 7 mètres.
A 2.2.5. La gestion des toitures- dernier alinéa Les capteurs solaires seront intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâti- ment, ils seront tous du même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils seront regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.	A 2.2.5. La gestion des toitures- dernier alinéa Les capteurs solaires seront intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâti- ment, ils seront tous du même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils seront regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. En raison de contraintes spécifiques (techniques, architecturales, environnementale) une installation alternative au sol ou sur un autre support pourra être envisagé sous réserve qu'elle soit implantée à proximité immédiate. Cette installation devra respecter les critères d'intégration esthétique et paysagère en s'harmonisant avec les caractéristiques de l'environnement bâti et naturel. Les bâtiments doivent rester facilement démontable afin que ces installations soient réversibles.

2.2.3 Extension périmètre inconstructibilité des berges

Toute construction* ou usage et affectation du sol doit être édifié à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau sauf pour les communes de Beaumont, Rocles, Laboule, Saint Melany

Berge : talus naturel, bordant le lit d'un cours d'eau ou d'un lac, dans les parties non pourvues de quais. Le haut du talus du lit mineur du cours d'eau est la référence pour les reculs imposés par rapport aux berges.



Avant	Après
2.3 Dernier alinéa Dans les secteurs n'ayant fait l'objet d'aucune étude : - application du principe de précaution. Les terrains situés à proximité des cours d'eau et talwegs, susceptibles d'être inondés lors d'événements pluvieux importants, devront rester inconstructibles dans une bande de 10 mètres du cours d'eau sauf éléments topographique justifiant d'une adaptation	2.3 Dernier alinéa Dans les secteurs n'ayant fait l'objet d'aucune étude : - application du principe de précaution. Les terrains situés à proximité des cours d'eau et talwegs, susceptibles d'être inondés lors d'événements pluvieux importants, devront rester inconstructibles dans une bande de 10 mètres du cours d'eau sauf éléments topographique justifiant d'une adaptation <i>Dans les communes de la haute vallée de la Beauce et de la Drobie, les communes de Laboule, Rocles, Beaumont et Saint-Melany, les berges de la Beauce et de la Drobie sont inconstructibles sur une bande de 40 mètres pour :</i> - Prévenir l'exposition nouvelle de personnes et de biens aux risques d'inondation et d'érosion. - Préserver les têtes de bassin versant et les continuités écologiques. - Protéger les paysages remarquables. Cette disposition s'applique aux zones N et A et est justifiée par l'étude Rivières Sauvages et Espace de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et zones humides). <i>En justification les éléments ci-après, non écrit dans règlement :</i> <i>Cet espace regroupe l'ensemble zonages connus à ce jour (Espace de mobilité de la rivière, bande active des cours d'eau, zones humides et espace de fonctionnalité associé à ces ZH, zones inondables connues (PPRI...) dans lesquels une ou plusieurs fonctionnalités sont nécessaires au bon état des cours d'eau et zones humides : les fonctionnalités hydrauliques, écologiques, hydromorphologiques, continuité. Il intègre donc la trame bleue et va au-delà dans la mesure où il considère également les espace de fonctionnalité des zones humides et les zones de mobilité des cours d'eau...</i> <i>Les autres communes du linéaire conservent une bande de 10 mètres, en l'absence d'enjeux majeurs.</i>

2.3 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

2.3.1 La mise à jour de la liste des emplacements réservés

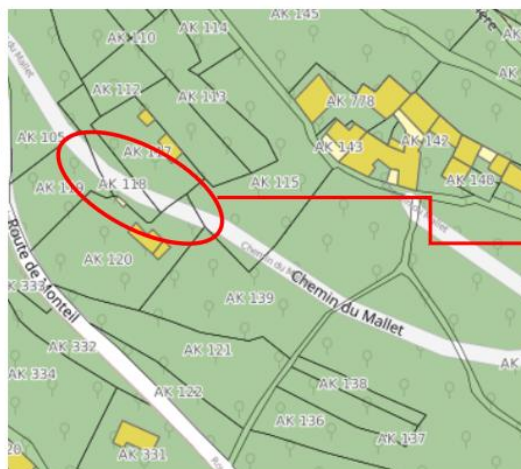
Afin de permettre aux communes de répondre à leurs besoins d'équipements collectifs, de mobilité, d'amélioration du cadre de vie, de création d'espaces publics et de sécurité de nouveaux emplacements réservés sont nécessaires pour la commune de Laboule.

2.3.1.1 Création emplacements réservés

Commune de Laboule – chemin du Mallet

Parcelle en zone agricole (A)	Superficie -sur la totalité de la largeur du chemin existant
AK 119	55m ²
AK 118	93 m ²
AK 120	52 m ²
TOTAL ARRONDI	200 m²

La route est goudronnée, les travaux ont été exécutés par mairie et elle dessert le hameau de Mallet. Les relations de voisinage entre les propriétaires du hameau sont difficiles, ils se reprochent d'être garés les uns chez les autres. Un des propriétaires ne veut pas céder la partie route à la commune pour en assurer l'entretien et la sécurité. La finalité de cet emplacement est la création de voirie



Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



Avant				Après			
n°	Objet emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie	n°	Objet emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
				149	Elargissement voirie	Commune de Laboule	200m ²

Chemin de la Rouvière/ commune de Laboule

Parcelle en zone agricole (A)	Superficie
AK b	264m ²
AK d	39m ²
AK f	161m ²
AKk	110m ²
AK n	18m ²
AKh	89m ²
Ako	125m ²
AKs	146m ²
AKu	171m ²
AKw	10m ²
AKx	9m ²
AKar	7m ²
AKz	21m ²
AKad	170m ²
AKah	133m ²
AKan	85m ²
AKak	56m ²
AKae	14m ²
AKap	57m ²
Total	1685m ²

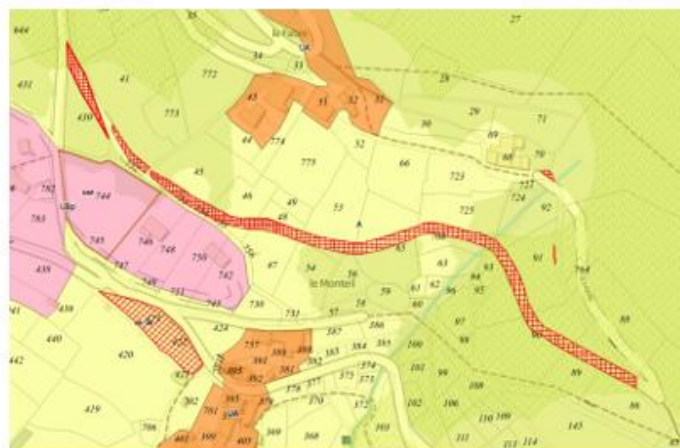


La piste a été faite sur 3 mètres de large par la mairie pour accéder à réservoir eau potable. Elle dessert également une maison permanente d'agriculteurs.

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



Avant					Après				
n°	Objet réservé	emplacement	Bénéficiaire	Superficie	n°	Objet réservé	emplacement	Bénéficiaire	Superficie
					150	Elargissement voirie		Commune de Laboule	1685 m ²

2.3.2 La mise à jour des changements de destinations en zone naturelle et agricole

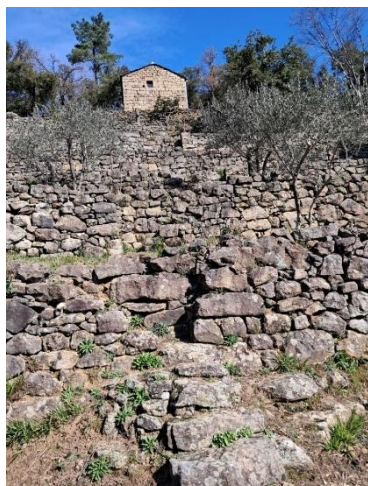
Dispositions applicables aux zones A et N (articles A 1.1 et N1.1 du règlement). Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique (par une étoile) peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitation dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'une défense incendie aux normes, de la possibilité de réaliser un assainissement autonome et d'être accessible par une voie carrossable. Les conditions sont précisées dans les articles A.2.1 et N.2.1.

5 nouveaux bâtiments sont identifiés.

2.3.2.1 Commune de Saint André Lachamp- Le Fourret

Parcelle C208- bâtiment d'une superficie de 60m² en zone agricole (A). Il s'agit de la régularisation d'un bâtiment desservi par eau potable de la commune. Cette bâtisse se trouve directement sur route carrossable accessible par le chemin du Fournet au Nord et chemin des Granges au sud. Le couvert végétal et satisfait aux obligations règlementaires de débroussaillage fait de manière régulière.

Un travail intense de débroussaillage a été mené, les terrasses ont été dégagées et reprisent avec la plantation d'oliviers et essences méditerranéennes. Une bouche incendie se situe à à 2km à Laulagnet



Avant	Après
Planche 8/ Saint André Lachamp- Numéro de parcelle : C208	
Bâtiment n°31	

2.3.2.2 Commune de Saint André Lachamp- La Combe

Parcelle C564 en zone agricole, superficie d'un bâtiment de 16m² avec une terrasse de 10m² attenantes ainsi qu'un appentis de 3 m². Le réseau d'eau communal a été installé au chalet depuis 35 ans. L'assainissement vérifié en mai 2025 est conforme.

Le terrain est débroussaillé depuis plus de 10 ans sur un périmètre de 50m. L'accès se fait par une route carrossable en bon état et récemment élargie. Une installation de panneaux photovoltaïques est installée sur batterie lithium.

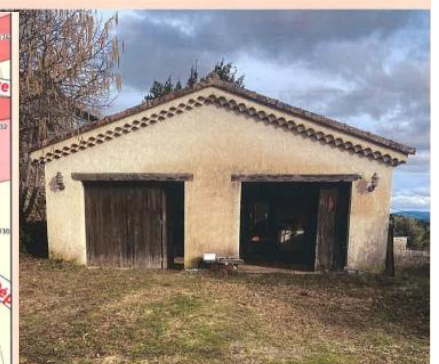
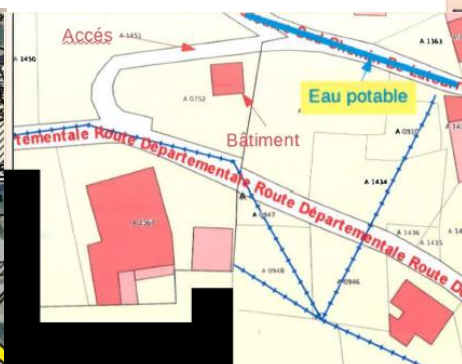
L'accès DFCI se fait dans la continuité de la protection incendie du nouveau hameau Toutes Aoures, situé à 400m du chalet.

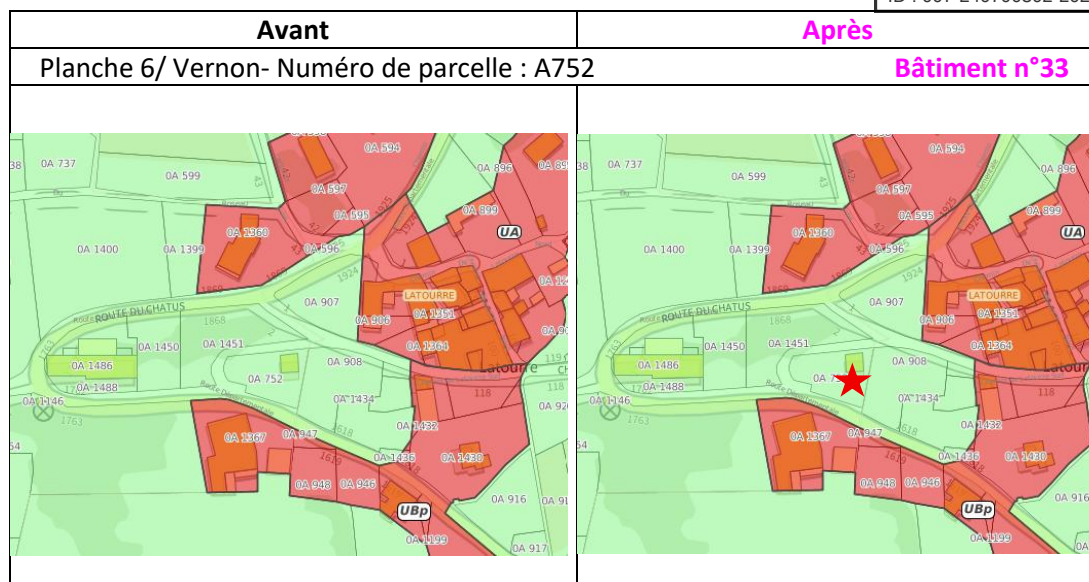


Avant	Après
Planche 8/ Saint André Lachamp- Numéro de parcelle : C564 Bâtiment n°32	
	

2.3.2.3 Commune de Vernon / Quartier la Tourre

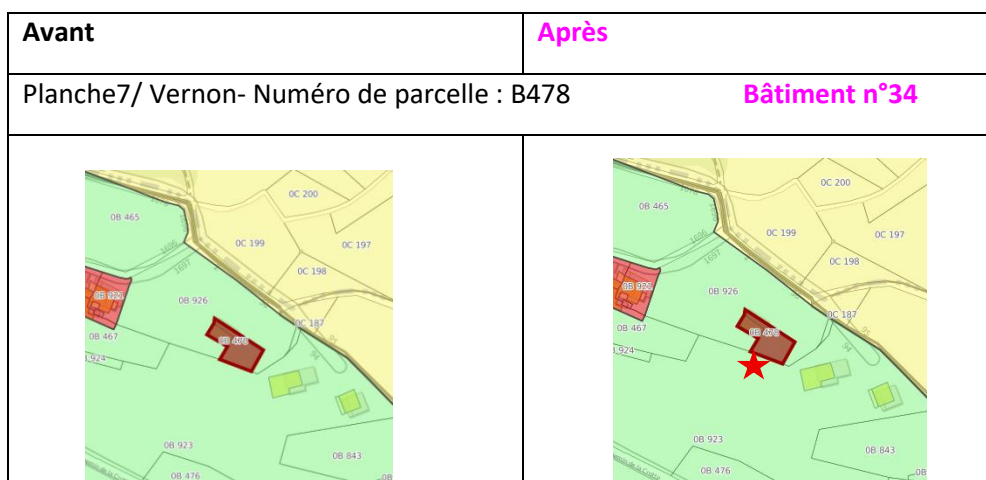
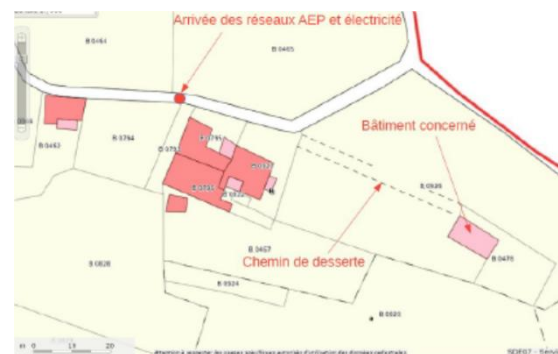
Sise au quartier la Tourre, parcelle A752. Le bâtiment est localisé dans la boucle de la RD 303, avec un accès direct depuis la route, en grande proximité du hameau (25 m). Les propriétaires sont également propriétaires de la parcelle A1360 localisée au nord de la parcelle A752. Les réseaux eau et électricité sur les voies communales adjacents. Le périmètre des Obligations Légales de Débroussaillage sont suivies





2.3.2.4 Commun de Vernon/Hameau Excourbis

La parcelle B478 porte un ancien hangar (70m²) qui n'a plus de vocation agricole. Le propriétaire également propriétaire des parcelles attenantes (B 926 et B921) demande le changement de destination en logement. Le bâtiment est desservi par un chemin. Les réseaux eau et électricité alimentent les maisons à proximité à 80m. Les risques incendies sont maîtrisés avec des parcelles environnantes en terrasses qui sont entretenues. Les vignes à proximité sont en label bio, elles ,e sont pas directement concernées par une Zone de Non Traitement, néanmoins le propriétaire installera une haie pour capter les dérives éventuelles.



2.3.2.5 Commune de Dompnac/ Hameau de Pourcharresse

Parcelle AE 346- Changement de destination pour logement supplémentaire dans hameau très contraint par la pente,

Le bâtiment se trouve à moins de 20 mètres du hameau., en proximité des réseaux d'eaux et d'électricité présents sur la route. Localisé entre la route de Fontinelle et la route de Pourcharresse.

Pas d'enjeux agricole au regard de la localisation et la topographie.

Risques incendie à prendre en compte avec application des OLD

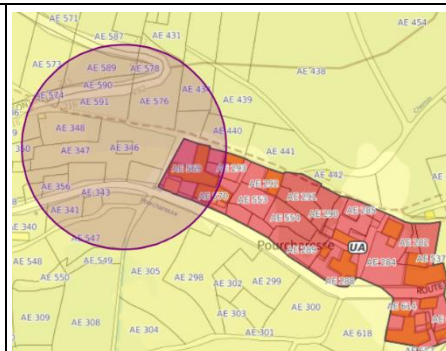
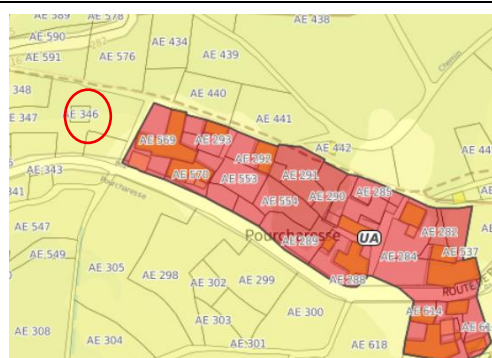


Avant

Après

Planche 3/ Dompnac Numéro de parcelle : AE 346

Bâtiment n°35



Application périmètre OLD



2.4 MES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER D'ORIENTATION ET D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux objectifs de la présente procédure, les évolutions apportées au PLUI du Pays Beaume-Drobie conduisent à apporter des modifications à la pièce n°5 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et plus spécifiquement l'OAP Genette à Rosières. Ce travail ne remet pas en cause significativement les éléments opposables ni même les périmètres opérationnels.

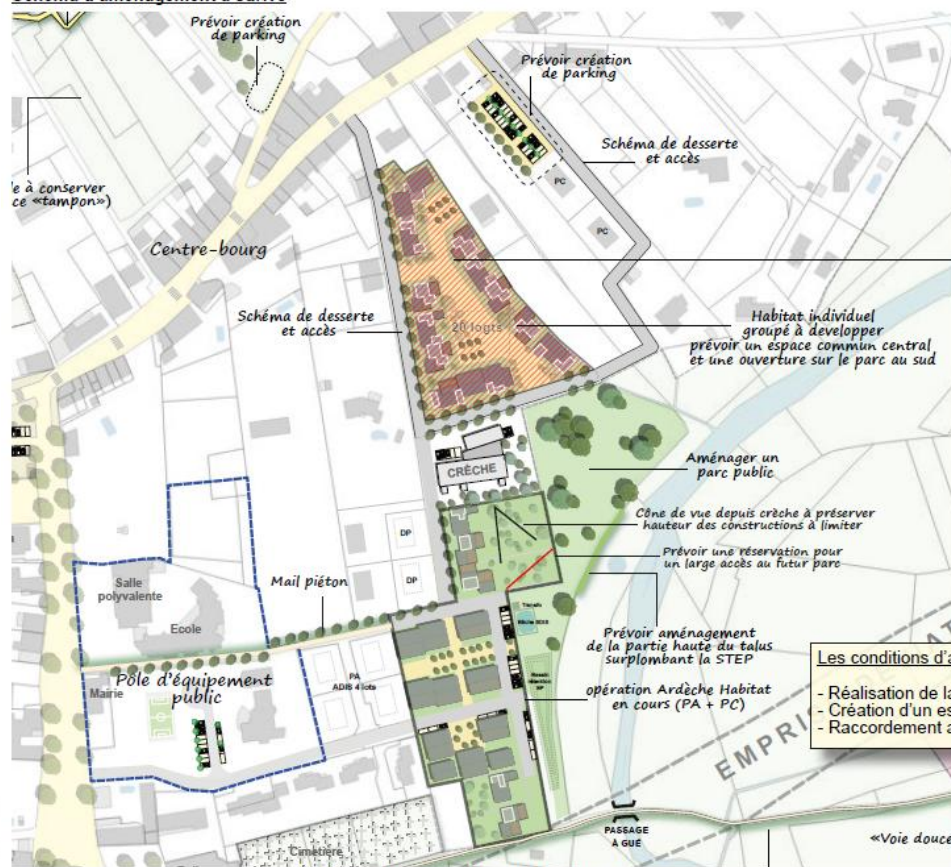
La modification du schéma d'aménagement global du quartier Genette à Rosières est motivée par une inadéquation des enjeux établis en 2019 suite aux évolutions du secteur, notamment l'arrivée de la mairie et d'une crèche en plus de l'école et de la salle polyvalente, des pôles générateurs de flux importants qui, couplés à la présence ponctuelle du marché, grèvent la fluidité entière de la zone. Face à la transversalité des enjeux, une étude urbaine et paysagère d'ensemble a été plébiscitée pour aboutir à une nouvelle OAP sectorielle.

OAP GENETTE- Commune de Rosières	
Avant	Après (numéros sont ceux de la carte de formalisation finale)
<i>Scénario viaire</i>	
Schéma de bouclage interne centré sur la partie Est du quartier, sans véritable articulation avec le reste du village. Un seul raccordement nord-est projeté et non réalisé. Tracé passant devant la crèche avec des risques de sécurité routière Nécessite la traversée de la parcelle 833 (privée et refus de cession) créant une impasse foncière.	Raccordement effectif via le nouveau tronçon de voirie Est déjà en travaux assurant la liaison principale du quartier. Ce tracé vise l'autonomie fonctionnelle entre zone résidentielle et zone d'équipement. Il contourne la crèche et sécurise les abords Tout en évitant de couper la parcelle 833, ce nouveau tracé s'adapte à la topographie et aux contraintes de propriété
<i>Espaces de stationnement</i>	
Espace de stationnement propre à chaque lot	Mutualisation partielle avec les équipements publics (mairie), aménagement futur de façon paysagère et végétalisée.
<i>Equipements</i>	
Aucun équipement public prévu dans l'OAP	Ajout d'un équipement municipal technique au Nord-Est (6) Développement d'un équipement technique au nord de la salle de fêtes, sous réserve de faisabilité technique (contraintes accessibilités et la présence d'aire de retournement adapté) afin de répondre aux besoins identifiés des agents municipaux.
<i>Programme de logements</i>	
Trois poches de logements distinctes sans articulation claire : 20 logements groupés ou sous forme de petits collectifs + 6 logements individuels groupés sans typologie + 4 maisons Adis au sud	Deux zones principales : 25 logements groupés ou petits collectifs + une zone de densification future au sud/centre de 12 logements avec densification progressive (à moyen-long terme). OAP pensée comme cadre évolutif anticipation des extensions à +10 ans et des besoins en logements de la commune
<i>Parc/Végétalisation</i>	
Parc isolé à l'Est sans lien avec les continuités écologiques	Parc intégré à la trame écologique du site, en lien direct avec Blajoux et la ripisylve. Stratégie de végétalisation fonctionnelle.

Avant

OAP R

Schéma d'aménagement à suivre



Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AU (R151-20) :

- Réalisation de la voirie compatible avec le schéma de desserte et des accès
- Création d'un espace commun central
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif

Typologie d'habitat :

20 logements individuels groupés ou petits collectifs

Densité : 25 logts/ha

Vocation et composition urbaine

- Vocation habitat densité moyenne
- Nouveau lotissement

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voirie principale à créer
- Scénario de voirie à envisager
- Voirie existante à conforter
- Poche de stationnement perméable à prévoir

Composition paysagère

- Espace paysager à conserver et valoriser
- Espace paysager en extension

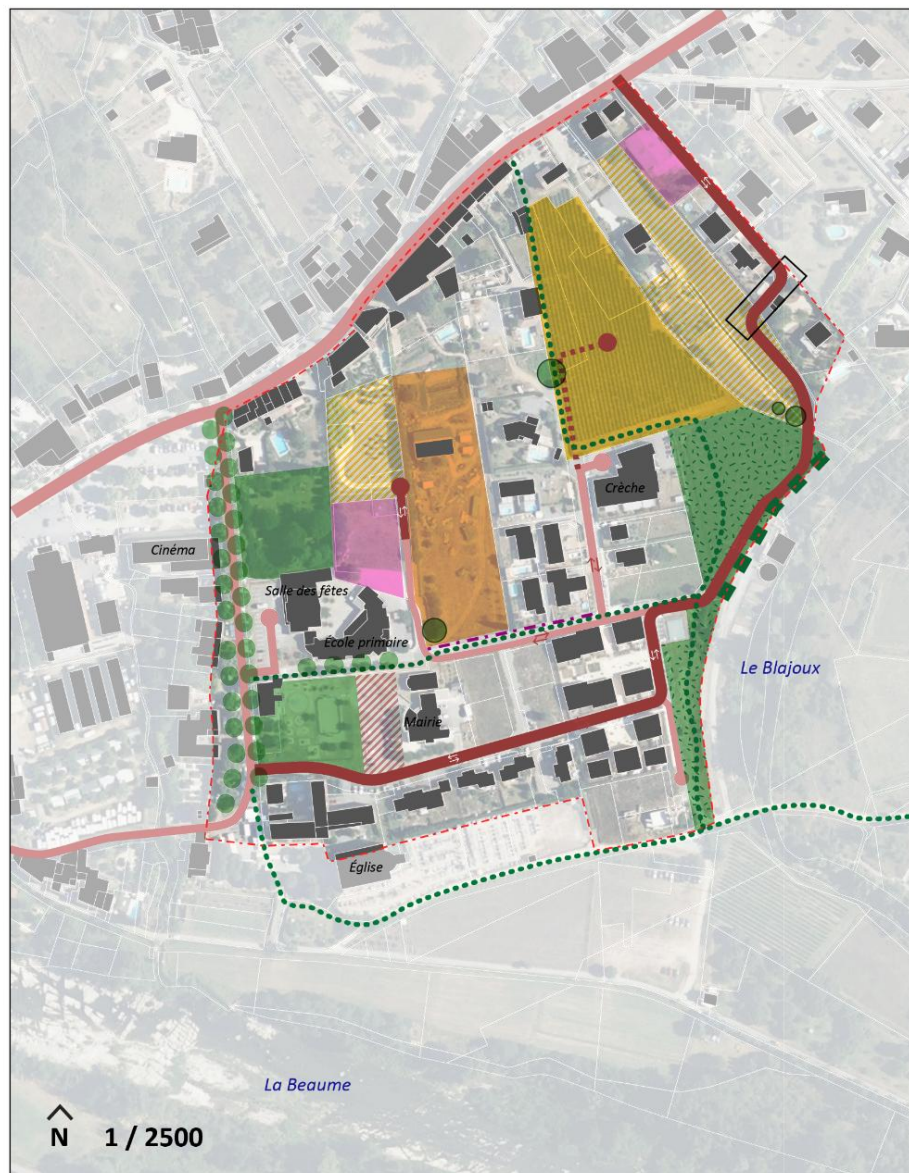


OAP n°1 - GENETTE

OAP ROSIÈRES

Après

Superficie totale 9,9 ha
Nombre de logements 38
Densité nette 17 logements/ha



Vocation et composition urbaine

- Vocation habitat densité forte (26 logements)
- Vocation habitat densité moyenne (12 logements)
- Vocation habitat potentielle
- Vocation équipement public
- Principe d'implantation du front bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voirie principale à créer
- Scénario de voirie à envisager
- Voirie existante à conforter
- Stationnement à maintenir avec un aménagement paysager et végétaliser à prévoir
- Croisement de flux à apaiser

Composition paysagère

- Espace paysager à conserver et valoriser
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Marge de recul et noue paysagère plantée à prévoir
- Muret ancien à conserver

2.5 SYNTHÈSE MODIFICATIONS

Emplacement réservés	Création : 2
Changement de destination	Ajout : 5
Modification zonage parcelles de la zone A (agricole) vers la zone UE (les équipements d'intérêts collectifs et de services publics)	4 parcelles modifiées
Modification zonage parcelles de la zone N (naturelle) vers la zone A (agricole)	619 parcelles modifiées

2.5.1 LES ANNEXES

Mise à jour des annexes au chapitre 2.4 concernant la création de 2 emplacements réservés (Laboule).

Création emplacement réservé	
Planche 2- parcelles AK 119-AK 118-AK 120	Commune de Laboule
Planche 2- parcelles AK45-46-47-48-65-53-704 - 92-93-91-90-89-86--87-88-764 -765-76-92-722	Commune de Laboule
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	
Planche 6 - Parcelle A 7852	Commune de Vernon
Planche 7- Parcelle B 478	Commune de Vernon
Planche 8- parcelle C 208	Commune de Saint André Lachamp
Planche 8- parcelle C564	Commune de Saint André Lachamp
Planche 3- parcelle AE 346	Commune de Dompnac
Modification zonage parcelles de la zone A vers la zone UE	
Planche 6 – Parcelles A86, A 1294, A1292, A1290	Commune de Vernon
Modification zonage parcelles de la zone N vers la zone A	
Planche 6- Liste de parcelle s/ page 8 de ce document	Commune de Vernon
Modification schéma OAP	
Planche 9	Commune de Rosières

L'annexe 2 concernant le tableau des emplacements réservés sera complétée, avec un total de 132 emplacements réservés

2.5.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié. Les modifications sont exposées aux chapitres 2.2 du présent document. Il précise :

- la suppression d'une activité de stockage d'explosifs sur la commune de Payzac lieu-dit "Les Travers de Salzes »
- l'extension du périmètre d'inconstructibilité des berges
- le règlement de l'OAP de Rocles

2.5.3 Voir annexe n°3 ; le règlement écrit, modifié dans sa version intégrale.