



Commune de SAINT-JEURES (43)



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

RÈGLEMENT



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 5 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2025

Révisions et modifications :

...

bioinsight -

REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr



SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	51
RÈGLEMENT DE LA ZONE UA.....	52
RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.....	57
RÈGLEMENT DE LA ZONE UI	61
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	65
RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUB.....	67
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	71
RÈGLEMENT DE LA ZONE A	72
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	81
RÈGLEMENT DE LA ZONE N	82
AUTRES DISPOSITIONS	87

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l’Urbanisme.

DG 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune de Saint-Jeures.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d’utilisation des sols.

DG 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d’Urbanisme visées par l’article R. 111-1 du Code de l’Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L. 424-1 du Code de l’Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l’habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l’Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d’utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d’utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d’Urbanisme

En application de l’article L. 442-9 et suivants du Code de l’Urbanisme, les règles d’urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s’il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s’il n’a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l’autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d’Urbanisme.

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

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s’appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres pour les zones urbaines : UA, UB, UI**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R. 151-18).

- **Les différents chapitres pour la zone à urbaniser : 1AUB**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existant à la périphérie immédiate d’une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone et que des orientations d’aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d’aménagement et d’équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la

réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (R. 151-20).

- **Les différents chapitres pour les zones agricoles : A, Al, Ae, Ap**

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». (Articles– R. 151-22 – R. 151-23)

- **Les différents chapitres pour les zones naturelles et forestières : N**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, 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. »

(Articles - R. 151.24 - R. 151.25)

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section... »

Par « adaptions mineures », il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – DÉROGATION AUX RÈGLES D'IMPLANTATION

Au titre des articles L. 152-5 et R. 152-5 du Code de l'urbanisme il est rappelé que :

Art L. 152-5 :

« *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Art R. 152-5 :

« Les dérogations prévues aux 1^o et 2^o de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure sous réserve de respecter caractéristiques techniques destinées à faciliter l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite des équipements et aménagements relatifs à la voirie et aux espaces publics.

DG 6 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, les servitudes d'utilité publique ou les dispositions liées au risque d'inondation ou protection des captages peuvent en disposer autrement, l'interdire ou le soumettre à des prescriptions spécifiques.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Selon l'article L. 111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DG 8 – APPLICATION/NON-APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R. 151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.

Le règlement de la commune de Saint-Jeures ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux limites extérieures de l'opération.

DG 9 – PERMIS DE DÉMOLIR

En application des articles L. 421-3 et R. 421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans sur l'ensemble du territoire communal.

DG 10 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE NATUREL À PROTÉGER

En référence à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU 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 ».

Sur la commune de Saint-Jeures, des « éléments remarquables du paysage à protéger » sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection de ces espaces.

Leur protection est assurée par des outils mobilisés dans le règlement graphique et écrit. Ces secteurs sont délimités dans le règlement graphique au titre des articles L. 113-30, L. 151-8 et R. 151-43 4^o CU, en association avec des règles définies dans le règlement écrit. **Dans ces secteurs, les projets de travaux, installations et aménagements ne sont pas soumis à déclaration préalable. Toutefois, le non-respect de ces règles, constaté a posteriori de l'exécution des travaux ou des opérations, pourra faire l'objet d'une sanction pénale.**

1. Sous-trame bocagère**1.1. Secteurs d'arbre isolé (L. 113-30, L. 151-8 et R. 151-43 4^o du code de l'urbanisme)**

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII)

applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l’activité agricole, sont interdits :

- Abattage ;
- Taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

Par exception, sont admis :

- Abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o Création d’un nouveau chemin d’accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o Travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o Dépérissage sanitaire avéré ;
 - o Sécurité des biens et des personnes ;
 - o Risque allergique ou toxique ;
- Taille* et émondage* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

1.2. Secteurs de haie basse ou multi strates (L. 151-23 et R. 151-43 4° du code de l’urbanisme)

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l’activité agricole, sont interdits :

- Suppression ;
- Coupe rase* ;
- Plantation d’essence non locale* (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d’Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...) ;
- Plantation d’une seule essence locale* ;
- Taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, sont admis :

- Suppression justifiée par :
 - o Création d’un nouveau chemin d’accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation autorisé par un permis de construire ;
 - o Travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Coupe rase* ponctuelle justifiée par un dépérissage avéré ;
- Taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

2. Sous-trame humide

2.1. Secteurs de prairie humide (L. 151-23 et R. 151-43 4° du code de l’urbanisme)

Est **interdite** la réduction des prairies humides.

Par exception, est **admise** la réduction des prairies humides pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication.

2.2. Secteurs de retenue d'eau (L. 151-23 et R. 151-43 4° du code de l’urbanisme)

Par principe, sont interdits :

- Changement d’occupation du sol (défrichement*) ;
- Plantation d’essences non locales.

Par exception, sont admis :

- Changement d’occupation du sol (défrichement*) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

2.3. Secteurs de mares (L. 151-23 et R. 151-43 4° du code de l’urbanisme)

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l’activité agricole, sont interdits :

- réduction d’une mare* inférieure ou égale à 50 ares ;
- curage ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d’occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase* ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont admis :

- curage en automne ;
- assèchement, affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d’eau, d’assainissement, d’air, de gaz, d’électricité et de télécommunication ;
- changement d’occupation du sol (défrichement*) pour :
 - accès aux bêtes ;
 - mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

2.4. Secteurs de cours d’eau (L. 151-23 et R. 151-43 4° du code de l’urbanisme)

En accord avec les enjeux et objectifs fixés par le SDAGE Rhône-Méditerranée (révision 18 mars 2022) en matière de protection et de mise en valeur des cours d’eau, sont interdits :

- Retenue sur cours d’eau* ;
- Affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- Changement d’occupation du sol (défrichement*) ;
- Coupe rase* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l’érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- Abattage* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l’érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- Plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont admis :

- Affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
 - Travaux nécessaires aux réseaux publics d’eau, d’assainissement, d’air, de gaz, d’électricité et de télécommunication ;
 - Aménagement d’ouvrage hydraulique ;
- Changement d’occupation du sol (défrichement*) pour :
 - Accès ponctuel aux cours d’eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - Mise en sécurité des digues ;
- Coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- Coupe rase* de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- Abattage* (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - Risque d’inondation ;
 - Recépage* de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse ;
- Plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

3. Sous-trame forestières

3.1. Secteurs de forêt présumée ancienne (L. 151-23 et R. 151-43 5° du code de l’urbanisme)

Par principe, sont **interdits** :

- Changement d’occupation du sol (défrichement*) ;
- Coupe rase.

Par exception, sont admis :

- Changement d’occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d’eau, d’assainissement, d’air, de gaz, d’électricité et de télécommunication ;
- Coupe rase :
 - o Réalisée en application d’un document d’aménagement (L. 212-2 du Code Forestier (CF)) ; d’un plan simple de gestion agréé (L. 312 2 et L. 312-3 CF) ; d’un règlement type de gestion (L. 122 5 et L. 124 1 CF) ou d’un programme des coupes et travaux d’un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L. 124 2 CF) ;
 - o Qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L. 124 5, L. 312-5 et L. 312-9 CF) ;
 - o Justifiée par un dépérissement sanitaire avéré des arbres et une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

DG 11 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

Les constructions devront s’intégrer dans le tissu existant en tenant compte de l’échelle du quartier, de sa couleur et de ses matériaux. La composition nouvelle devra être étudiée dans le respect du voisinage.

Les constructions dont l’aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits (*maison normande, maison provençale, chalet de montagne,...*).



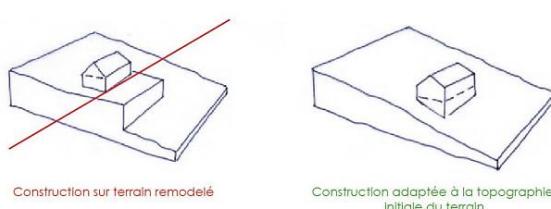
La configuration et la disposition des logements ainsi que la plantation d’arbres et d’arbustes permettront de préserver des espaces d’intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Les constructions devront s’inspirer du bâti traditionnel¹ qui préserve le charme et les styles de construction les plus utilisés au niveau local. **Des règles spécifiques sont imposées pour les constructions traditionnelles.**

2. Mouvements de terrain

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible. Les nécessaires apports sont à limiter à 1,50 mètre depuis les niveaux du terrain naturel.

Dans les terrains en pente, la conception de la construction doit être adaptée à ce terrain. Ainsi, les décaissements et les talus artificiels doivent se rapprocher le plus possible de la pente du terrain naturel. La hauteur des murs de soutènement doit être minimisée, de même que les rampes d’accès aux espaces de stationnement.



¹ L’architecture vernaculaire fait référence à une architecture conçue en harmonie avec son environnement, en rapport avec l’aire géographique qui lui est propre, son terroir et ses habitants. Elle préserve le charme et les styles de construction les plus utilisés au niveau local.

Pour les bâtiments agricoles ou d’activités, les buttes de terre pourront être supérieures à 1,5 mètre mais leurs pentes n’excéderont pas 20%.

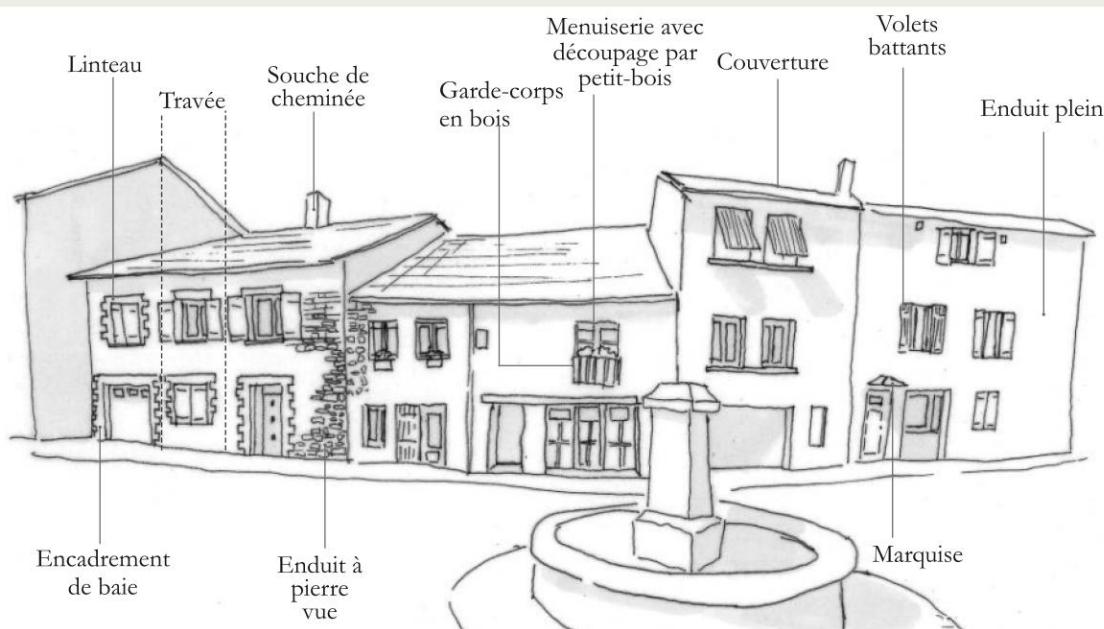
3. Façades

3.1. Généralités

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’un enduit est interdit.

Les façades pourront être construites en tout matériau ne créant pas une rupture d’harmonie avec ceux qui sont traditionnels à la commune.

Lexique



3.2. Couleurs

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, les murs de clôtures, de soutènement et les murets de jardin.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par leur usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... Le ciment gris et nu, les enduits rustiques à relief marqué, à la brosse ou balayés sont interdits.

Les murs en pierres de taille de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale.

Si les façades ne sont pas réalisées en pierres, leur enduit ou peinture devra disposer d'une couleur respectant les couleurs du nuancier ci-dessous ou équivalent.

WEBER



PAREXLANKO

T10

Grege



G30

Gris souris



V10

Pierre



V20

Vert astral

L’enduit recevra une finition talochée ou lissée (enduit gratté, projeté, écrasé exclus) sans surépaisseur.

Deux couleurs sont possibles au maximum par construction. Les couleurs de teinte vive et le blanc sont interdits.

Ces couleurs ne s’appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres, carports, ombrières bioclimatiques... Les couleurs doivent rester cohérentes avec le bâti existant et les constructions situées à proximité.

Pour les bardages des bâtiments commerciaux, industriels et agricoles :

Ils doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous et doivent s’intégrer dans l’environnement immédiat :

RAL 1019	RAL 8016	RAL 6014	RAL 7039	RAL 7013	RAL 7006

3.3. Bâtiments traditionnels

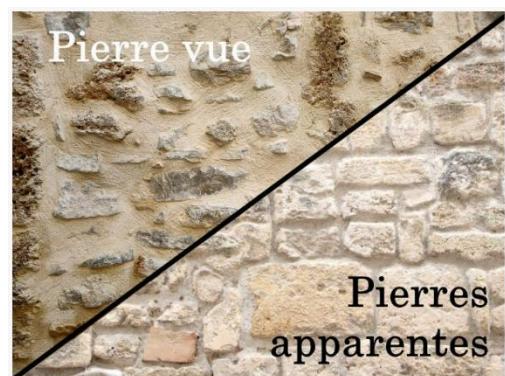
Pour les **bâtiments traditionnels**, les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. La création de fenêtre par murage partiel est aussi interdite. Les fermetures vitrées seront privilégiées (impostes et ouvrants vitrés).

Les extensions devront respecter la volumétrie existante pour assurer une cohérence d’ensemble. La simplicité des volumes est souhaitable. Il faut également rechercher la continuité avec l’existant pour donner une unité à l’ensemble et suivre la logique d’implantation de l’existant.

Les murs en pierre peuvent être enduits, sauf pour les murs en pierre de taille où la pierre doit rester totalement apparente. Seuls les enduits respirants adaptés aux maçonneries anciennes sont autorisés pour leur restauration. Les finitions d’enduit doivent être de grain fin. Les finitions rustiques (enduit grossier) sont interdites. L’amortissement de l’enduit sur les pierres d’encadrement doit être en retrait ou dans le plan de la pierre.

Les enduits en surépaisseur sont strictement interdits.

S’ils ne sont pas enduits, les murs en pierre peuvent être traités « à pierre vue », c’est-à-dire en joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre (seule la tête des pierres émerge du mortier). Le rejoints en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l’aspect d’ensemble du mur sont interdits. L’enduit « à pierre vue » doit affleurer sans bourrelet ni biseau à la surface des pierres d’encadrement.



Si les murs en pierre ne sont pas enduits, les pierres apparentes doivent être jointoyées au mortier à base de chaux blanche et sable grossier. Les joints au ciment gris ou blanc pur sont interdits. Les finitions en relief et/ou lissées au fer sont interdites.

3.4. Pompes à chaleur

La meilleure insertion possible devra être recherchée. La partie extérieure sera masquée par un dispositif adapté (coffre en bois ou en métal) permettant aussi de limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

4. Toitures

4.1. Pentes

La toiture des constructions sera à deux pans au minimum, de pente traditionnelle c'est-à-dire former un angle compris entre 30° et 45° excepté pour les matériaux métalliques. Le choix de la pente du toit devra être réalisé de manière à respecter l'environnement bâti existant. Une toiture d'un seul pan sera admise pour les annexes et les extensions de moins de 30m². Toutefois des dispositions différentes seront possibles en cas de nécessité technique imposée par l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou procédés techniques et dispositifs écologiques

4.2. Obstacles de toiture

Le faîte sera situé dans le sens de la plus grande longueur des bâtiments. Les pentes de toits n'excéderont pas 80% et ne comporteront aucun d'obstacle de toiture tels que les lucarnes en « jacobine », en « chien assis » ou « à fronton » qui ne sont pas de tradition locale...

Interdit :

Lucarne rampante / chien assis



Lucarne jacobine



Lucarne à fronton



4.3. Couverture

Des débords de toiture en façade seront réalisés pour abriter la construction.

Les couvertures des constructions et des annexes, lorsqu'elles ne sont pas en lauze ou en ardoise, devront être réalisées en tuile de type Alpha 10 Ste-Foy, coloris Sérac, ou équivalent. La teinte peut aller du gris au noir.

Tuiles alpha 10 Sainte-Foy – coloris Sérac



Toiture en lauzes



Les souches de cheminée doivent sortir près du faîte.

Ces couleurs et matériaux ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables et à l'ossature des verrières, vérandas et serres, qui seront de teinte foncée.

Pour les bâtiments commerciaux, industriels et agricoles : les teintes (du gris au noir) doivent être respectées. L'aspect pourra être différent mais devra rechercher la meilleure intégration possible dans l'environnement.

Sont interdits :

- Le panachage des tuiles ;
- Le rouge (dont rouge vieilli).

En cas de restauration ou d'extension mesurée, la nouvelle toiture devra respecter les prescriptions du PLU.

4.4. Ouvertures en toiture

Les châssis de toiture seront encastrés, alignés sur les ouvertures en façade et axés entre eux. Les coffrets roulants extérieurs sont autorisés uniquement s'ils sont intégrés à la toiture.

Elles sont limitées à des tailles de 97 par 78 au maximum.

Suivant la surface des pans, elles seront limitées à 2 ou 3 par pan.

4.5. Bâtiments traditionnels

Pour la restauration et les travaux de bâtiments traditionnels, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne même si celle-ci ne respecte pas les prescriptions ci-dessus.

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples. En cas de restauration, la pente est identique à la pente existante et le faîte reste dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction. Les débords seront adaptés au type de toiture (lauze, tuile).

L'aspect des toitures est similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture. Elles sont limitées à des tailles de 97 par 78 au maximum. La longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade. La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Les **bâtiments à usage agricole** ne sont pas soumis à ces règles. La volumétrie doit être simple. Ils doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement.

Les constructions à usage agricole ne répondant pas aux spécifications ci-avant, tunnels, serres, seront implantées de manière à ne pas s'opposer au caractère des bâtiments voisins existants, et seront habillées à leur pourtour, d'une haie végétale, atténuant leur impact visuel dans le paysage.

Les hangars agricoles d'une surface inférieure à 50 m² et d'une hauteur ne dépassant pas les 4 mètres à l'égout pourront recevoir une toiture à un seul versant.

5. Isolation thermique par l'extérieur

Sur des façades en pierre, l'isolation devra être de qualité, en chaux/chanvre avec une finition en chaux.

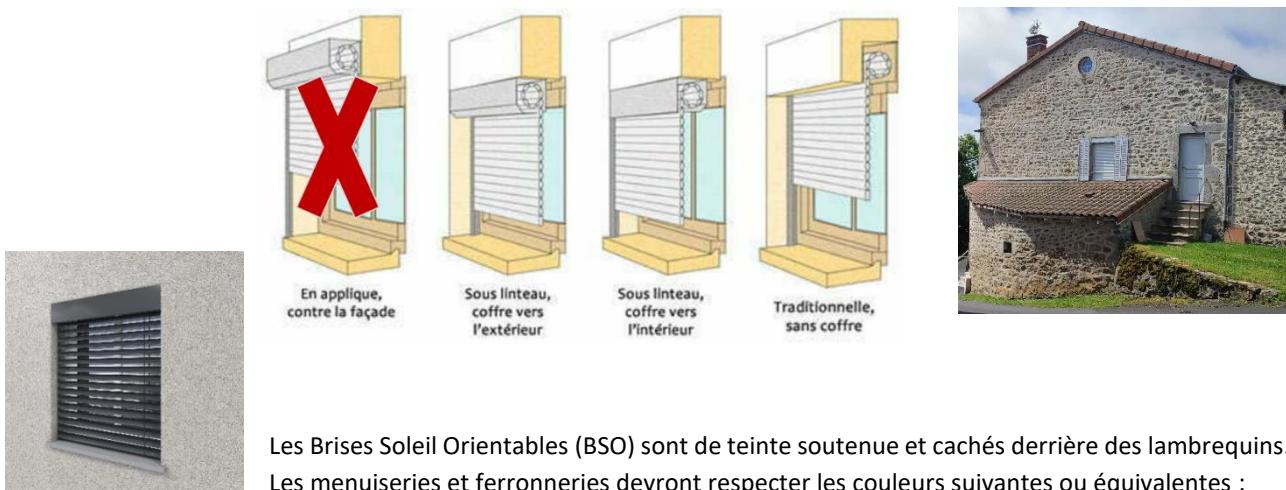
Les bardages en composite seront autorisés, en recherchant une insertion paysagère de qualité.

6. Menuiseries et ferronneries

Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur un même niveau et en harmonie avec la coloration de la façade.

À chaque fois que cela sera possible, les éléments anciens sont maintenus.

Les volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Ils seront cachés derrière des lambrequins.



Les Brises Soleil Orientables (BSO) sont de teinte soutenue et cachés derrière des lambrequins. Les menuiseries et ferronneries devront respecter les couleurs suivantes ou équivalentes :

RAL 30 50 40	RAL 3032	RAL 3003	RAL 3005	RAL 030 30 45
RAL 3009	RAL 040 50 60	RAL 040 50 40	RAL 075 80 40	RAL 075 80 30
RAL 075 70 50	RAL 075 60 50	RAL 070 40 40	RAL 070 40 20	RAL 070 40 10
RAL 080 50 05	RAL 060 20 05	RAL 050 20 10	RAL 110 50 20	RAL 110 40 30
RAL 150 60 20	RAL 160 50 25	RAL 160 20 10	RAL 170 20 25	RAL 170 20 15
RAL 180 30 15	RAL 200 20 15	RAL 190 20 20	RAL 200 05 05	RAL 210 30 15
RAL 210 30 20	RAL 230 20 20	RAL 250 40 20	RAL 230 50 20	

En cas de **rénovation partielle**, lorsque les menuiseries existantes ne respectent pas les couleurs autorisées, il est possible de réutiliser la couleur existante.

Pour les ferronneries, seules les couleurs suivantes sont autorisées :

RAL 8019	RAL 7022	RAL 7016	RAL 7013

7. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles sont perçues comme la continuité des façades et sont à traiter dans les mêmes matériaux et couleurs.

La tradition de la commune se manifeste par des murs en pierres qui sont à conserver et à reconstruire.

Les clôtures (excepté les clôtures agricoles) sont réglementées sur l'ensemble de la commune, en limite séparative et le long de l'espace public. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées soit :

- Soit d'un muret en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 mètres (pierre ou enduit), et surmonté ou non :
 - o D'une grille en ferroviaire ;
 - o De panneaux ajourés (minimum 50%) ou grillage (sans occultants) ;
 - o De clôture rigide (sans occultant).
- Soit d'un grillage ou d'une clôture rigide ;
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage discret à l'intérieur de la haie.

La hauteur maximum totale des clôtures est limitée à 1,60 mètres.

Le grillage ou la clôture rigide (hauteur maximum 1,60 mètres) sera de teinte adaptée à l'environnement immédiat (de préférence foncée et mate).

Les haies devront être réalisées avec des essences locales ou adaptées aux évolutions pédoclimatiques. Aucune des essences ne représentera plus de 50 %.

Les résineux sont interdits.

La restauration des murs existants dépassant la hauteur maximum est autorisée sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.

D'une manière générale, les portails et piliers seront d'aspect sobre.

Autorisés :

Muret



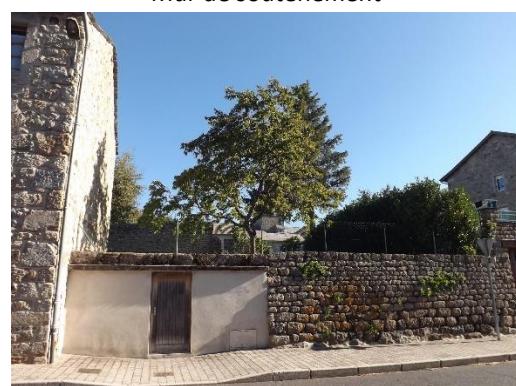
Muret en pierres sèches



Muret surmonté d'une grille



Mur de soutènement

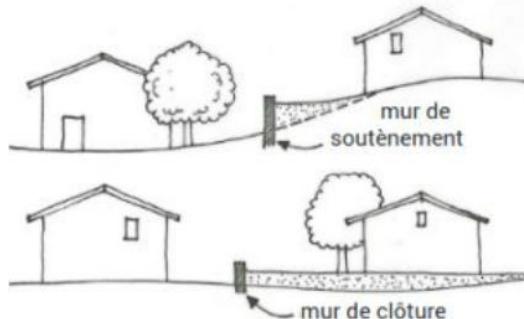


Muret surmonté de barraudages horizontaux**Muret surmonté de barraudages verticaux****Clôture rigide ajoutée foncée****Clôture rigide ajourée adaptée à l’environnement****Haie végétale diversifiée****Interdits :****Mur en plaques béton****Muret surmonté de panneaux non ajourés****Muret surmonté d'un brise vue****Muret surmonté d'un grillage plein**

Haie monospécifique de thuyas



Les murs de soutènement ne sont pas concernés par la limitation de hauteur. La hauteur d'une clôture s'apprécie depuis le niveau du terrain supérieur.



Source : CAUE Gironde

Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, sur les limites avec les voies et emprises publiques.

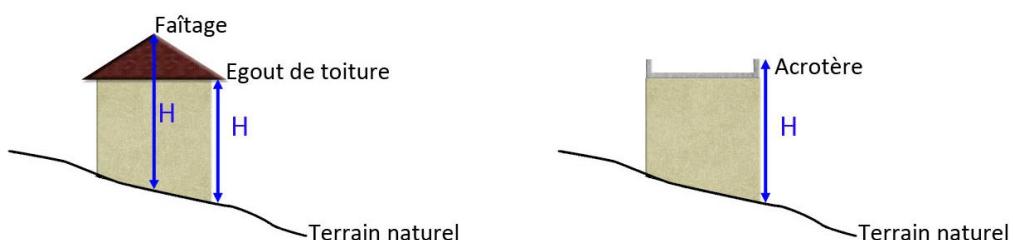
Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions ou pour des règles de sécurité publique.

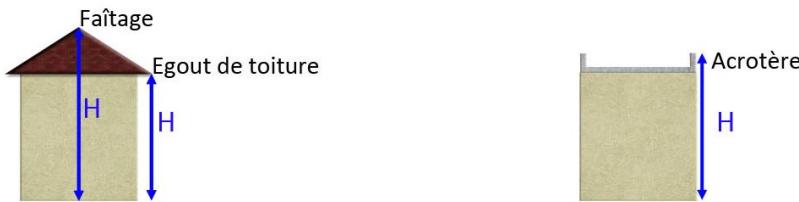
8. Murs et murets traditionnels

Les **murs et murets en pierre existants en bordure de voie ou espace public** ne doivent pas être démolis, ils ne doivent pas être surélevés ni abaissés. Leur réhabilitation devra respecter l'aspect, les matériaux et les couleurs des maçonneries traditionnelles. La création de nouveaux accès doit être limitée, ainsi que l'élargissement des accès existants possible. Dans ce cas ces nouveaux accès devront être traités avec des matériaux et couleurs traditionnels, ces percements doivent s'inscrire dans une cohérence d'ensemble par des matériaux homogènes. Il s'agira de privilégier le réemploi des pierres du mur existant et des matériaux locaux, des couleurs d'enduits ou de joints devront être dans les tons de pierre ou de terre locale.

9. Calcul de la hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit / le faîte ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.





10. Piscines

Dans toutes les zones, l'emprise au sol du bassin des piscines ne doit pas dépasser 25 m² (hors margelle/hors plage).

11. Débroussaillement

Il est rappelé que les propriétaires fonciers sont soumis à une obligation légale de débroussaillement. On entend par débroussaillement les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.

Le brûlage des végétaux doit respecter la législation en vigueur.

12. Surfaces non imperméabilisée ou éco-aménageables

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé le maintien d'une part de surface non-imperméabilisée complétée par une part de pleine terre, en fonction de la surface de la parcelle :

<i>Superficie de la parcelle (m²)</i>	<i>Pourcentage de non-imperméabilisation</i>	<i>Pourcentage de pleine terre</i>
<i>Inférieure à 250 m²</i>	10%	5%
<i>Entre 250 et 500 m²</i>	15%	10%
<i>Entre 500 et 750 m²</i>	25%	15%
<i>Entre 750 et 1 000 m²</i>	30%	20%
<i>Entre 1 000 et 1 250 m²</i>	35%	25%
<i>Entre 1 250 et 1 500 m²</i>	40%	25%
<i>Entre 1 500 et 1 750 m²</i>	50%	25%
<i>Entre 1 750 et 2 000 m²</i>	50%	30%
<i>Supérieure à 2000 m²</i>	55%	30%

Une **surface non-imperméabilisée** permet à l'eau de pluie de s'infiltrer. Concrètement, il s'agit des surfaces non-construites ou constituées de surface minérales ou de dalles perméables.

La **pleine terre**, comprend la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel, sans aucun autre revêtement et sur une profondeur minimum de 0,80 mètre. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, de type noue ou bassin de rétention, dans la mesure où ces ouvrages sont végétalisés. Les toitures terrasses ou les traitements par dalle engazonnées ne sont pas comptabilisés comme surface de pleine terre. Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences variées adaptées aux évolutions pédo-climatiques.

13. Installations liées aux énergies renouvelables

13.1. Bourg de Saint-Jeures

Afin de préserver les qualités architecturales du bourg de Saint-Jeures, deux zones ont été mises en place pour réglementer l’implantation de panneaux photovoltaïques en toiture selon le plan ci-dessous.

La zone 1 du bourg historique de Saint-Jeures est une zone d’exclusion. L’implantation de panneaux photovoltaïque n'est pas acceptée dans cette zone. La cohérence des toitures traditionnelles du bourg devra être préservée ainsi que l'intégrité des architectures traditionnelles locales.

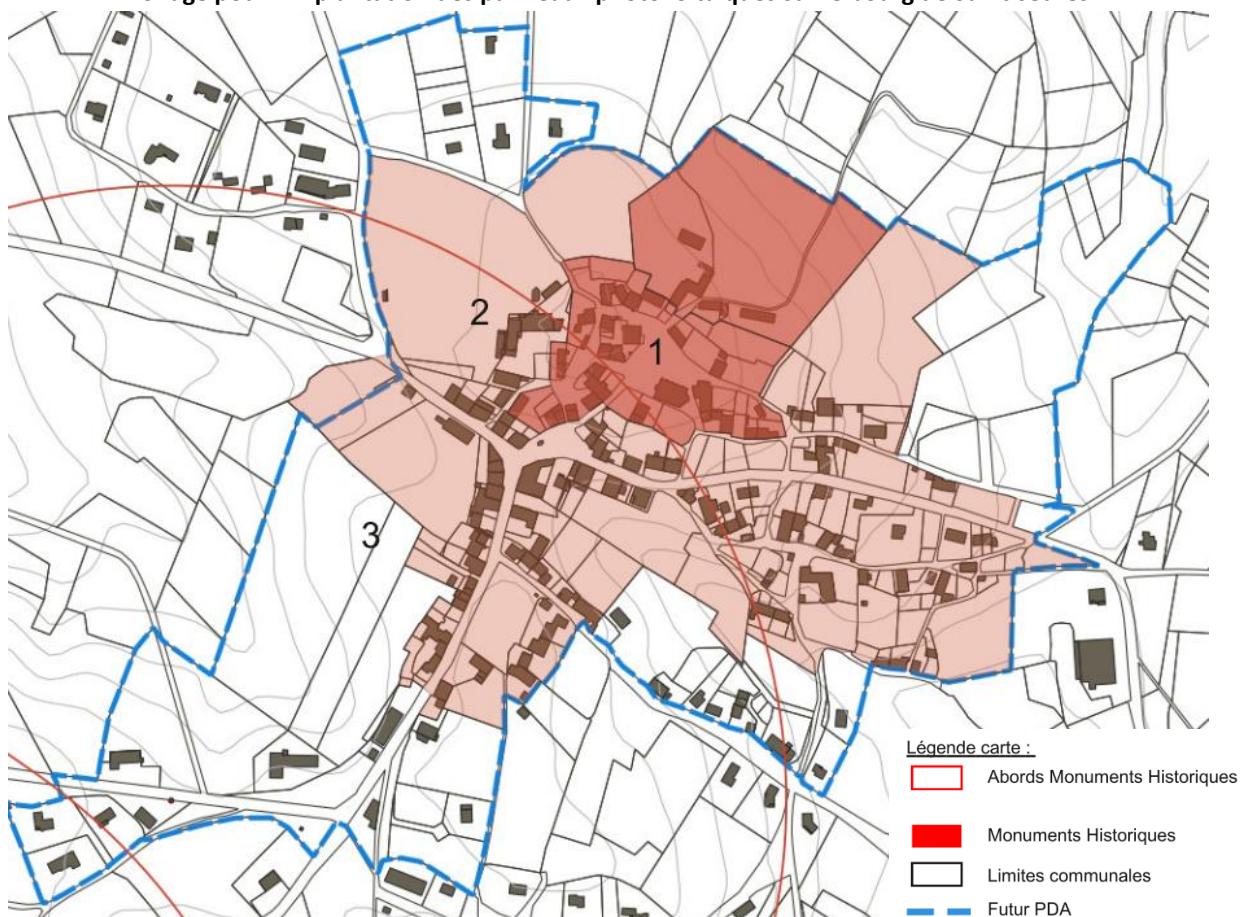


La zone 2 est une zone à enjeux forts.

L’implantation de panneaux photovoltaïque doit être non visible depuis l'espace public et depuis les points de vue hauts (Changheas). L’implantation de panneaux photovoltaïque est autorisée sur les toitures hautes sur une seule rangée en pied de pan, le long de l’égout. Les toitures annexes basses peuvent être couvertes dans une forme simple, sans redents et dans des ossatures de teintes sombres afin d’éviter l’effet « damier ». Les installations au sol, dans les jardins, sont autorisées.



Zonage pour l’implantation des panneaux photovoltaïques sur le bourg de Saint-Jeures



13.2. En dehors du bourg de Saint-Jeures

Il s’agira de privilégier l’implantation sur les toitures annexes et regroupés et d’éviter les installations sur plusieurs pans de toitures différentes.

Les installations devront être réalisées avec des formes simples sans redent et avec des cadres de teinte sombre identique aux panneaux, afin d’éviter l’effet « damier ».

Lorsqu’elles sont installées en toiture, elles doivent accompagner la pente existante du toit. Leur forme doit être simple, compacte et sans redans (rectangle/carré). Elles ne doivent pas couvrir la totalité d’un pan de toiture.

Une légère surimposition est autorisée sous réserve de respecter l’harmonie architecturale du bâtiment.

Lorsqu’elles sont installées au sol, elles doivent :

- Être le moins visible possible depuis l’espace public ;
- Faire l’objet de mesures de protection (par exemple, une clôture) afin de ne pas être accessibles.



13.3. Bâtiment agricole, équipement public, activités économiques

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux règles du point 13.2 concernant les installations liées aux énergies renouvelables.

14. Cheminement doux

Toute construction ou installation, dont l’édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer ou de rendre impraticable les cheminements identifiés au règlement graphique est interdite.

Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité dans les mêmes configurations.

15. Sécurité et la salubrité publiques

Conformément à l’article R. 111-2 du Code de l’urbanisme, tout projet à proximité d’un cours d’eau peut se voir opposer des prescriptions voire une interdiction 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.

16. Divers

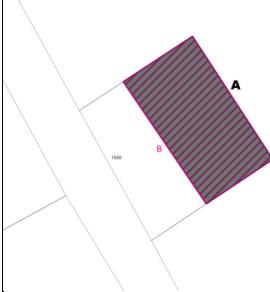
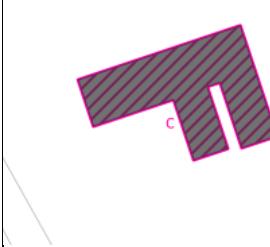
Les pompes à chaleur et autres ouvrages techniques de ce type doivent être implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles depuis l’espace public. En cas d’impossibilité technique, s’ils sont disposés sur la façade donnant sur l’espace public, ils doivent être intégrés à la façade et non saillants sur la façade visible de l’espace public.

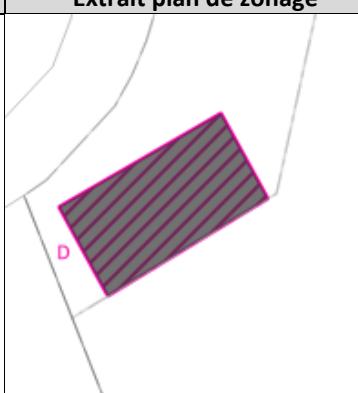
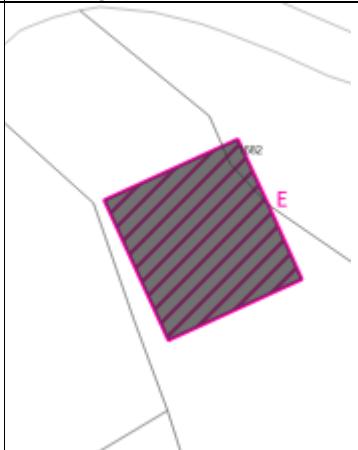
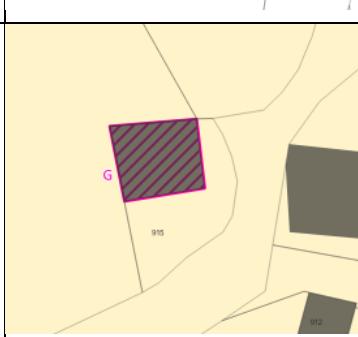
Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou encastrés dans la façade.

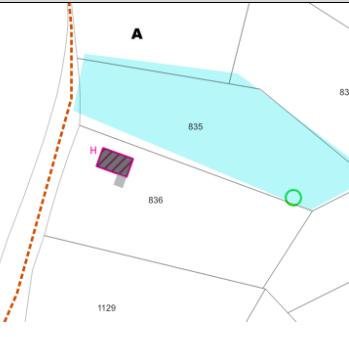
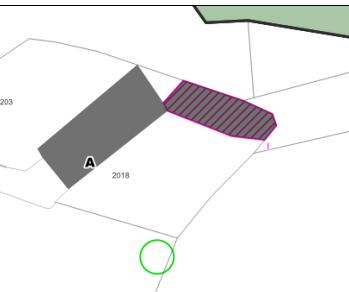
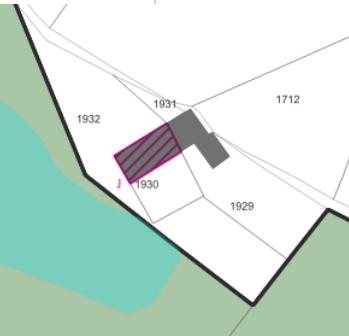
DG 12 – LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

1. Changement de destination pour du logement

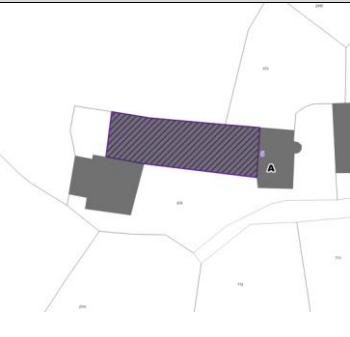
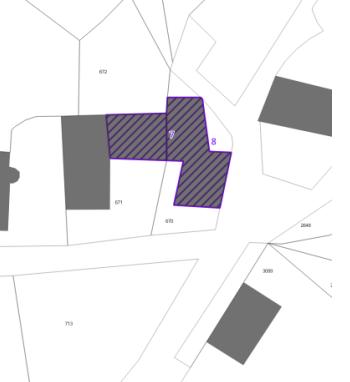
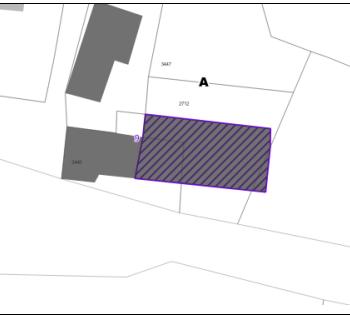
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
A	Secteur : La Bassie Parcelle : A 3010		
B	Secteur : Le Fraysse Parcelle : A 1849		
C	Secteur : Les Changeas Parcelle : C 1523		

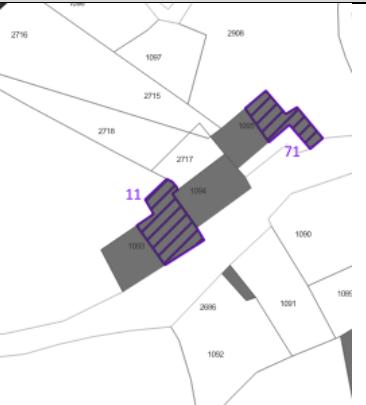
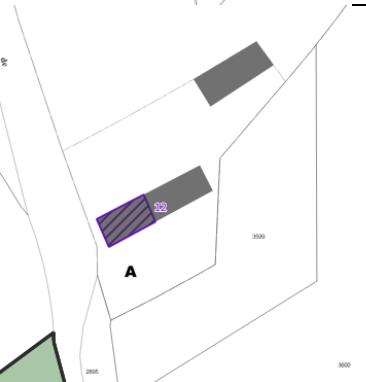
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
D	Secteur : La Darraire Parcelle : B 185		
E	Secteur : La Granette Parcelle : D 1682, D 15		
F	Secteur : Le Fraysse Parcelle : A 2983		
G	Secteur : Bonnefont Parcelle : B 915		

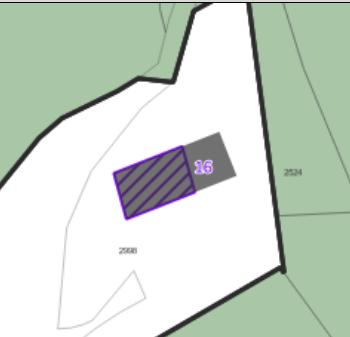
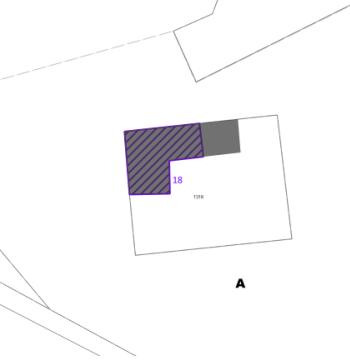
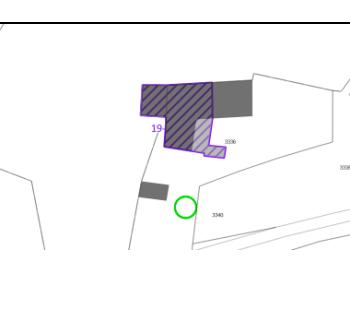
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
H	Secteur : Loubriat Parcelle : C 836		
I	Secteur : Galatier Parcelle : A 2018		
J	Secteur : Gerenthal Parcelle : D 1930		
K	Secteur : Berard Parcelle : A 346		

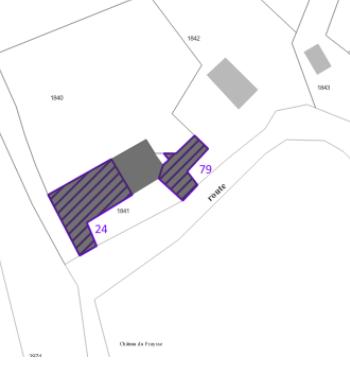
2. Changement de destination pour extension de l’existant

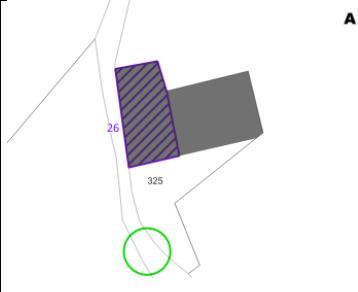
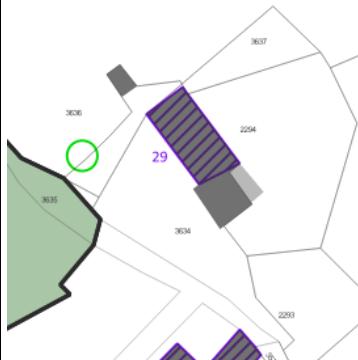
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
1	Secteur : Le Suc Parcelle : A 856		
2	Secteur : Laprat Parcelle : A 871		
3	Secteur : La Jeanne Parcelle : A 3632		
4	Secteur : La Jeanne Parcelle : A 2710, 0A 1152		
5	Secteur : Charbonnière Parcelle : A 2990		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
6	Secteur : Charbonnière Parcelle : A 674		
7	Secteur : Charbonnière Parcelle : A 671		
8	Secteur : Charbonnière Parcelle : A 670		
9	Secteur : La Jeanne Parcelle : A 2712, A 3445, A 746		
10	Secteur : La Jeanne Parcelle : A 2995		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
11	Secteur : La Gaillarde Parcelle : A 2451, A 1093		
12	Secteur : La Gaillarde Parcelle : A 3008		
13	Secteur : Le Rochain Parcelle : A 1373		
14	Secteur : Le Rochain Parcelle : A 1358		
15	Secteur : Le Rochain Parcelle : A 1359		

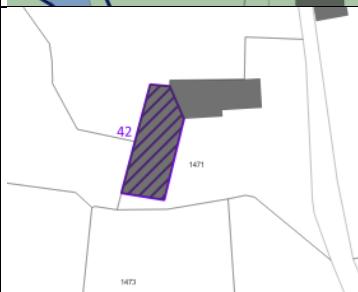
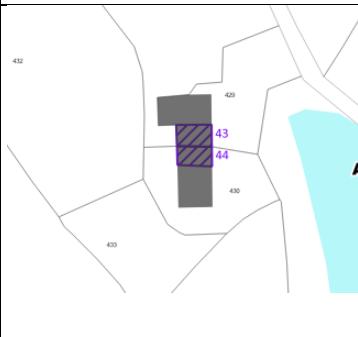
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
16	Secteur : Le Rochain Parcelle : A 2998		
17	Secteur : Les Croses Parcelle : A 1327		
18	Secteur : La Croze Parcelle : A 1318		
19	Secteur : La Bruyère Parcelle : A 2497, A 3336		
20	Secteur : La Bruyère Parcelle : A 2094		

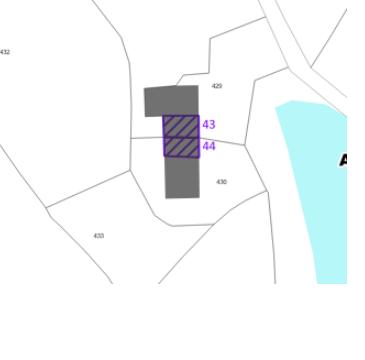
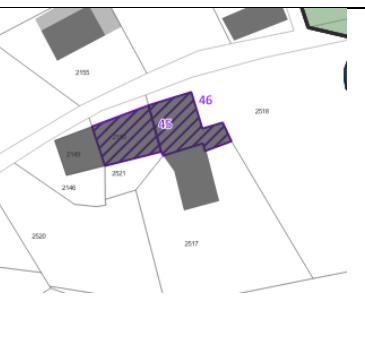
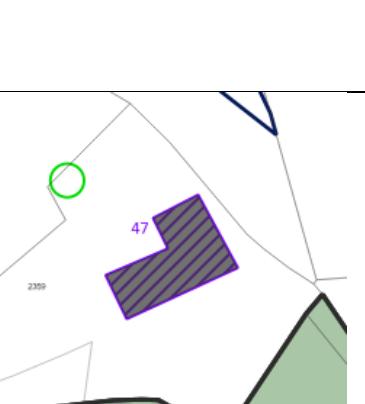
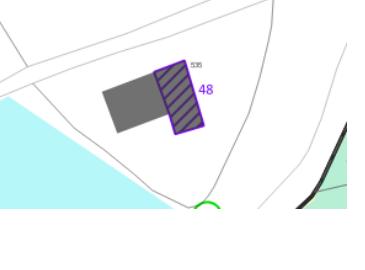
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
21	Secteur : La Bruyette Parcelle : A 2122		
22	Secteur : Les Chazeaux Parcelle : B 210		
23	Secteur : Les Chazeaux Parcelle : B 225		
24	Secteur : Le Fraysse Parcelle : A 1841, A 1840		

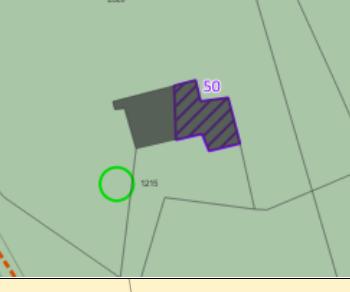
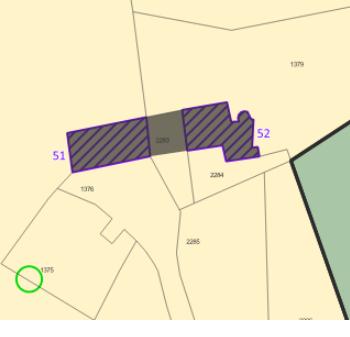
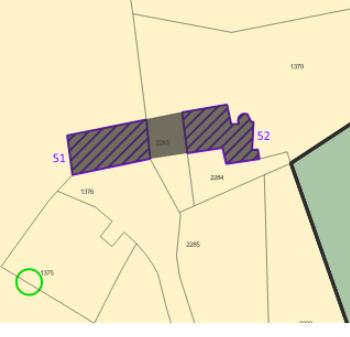
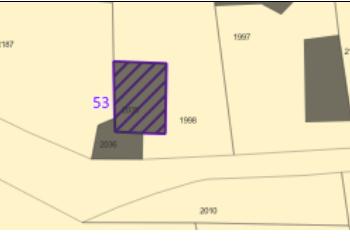
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
25	Secteur : Le Fraysse Parcelle : A 1823		
26	Secteur : Fromental Parcelle : A 325		
27	Secteur : Mazard Parcelle : A 1648		
28	Secteur : La Chomette Parcelle : D 981		
29	Secteur : Montcendrau Parcelle : A 3634		

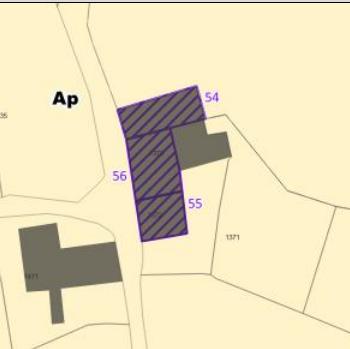
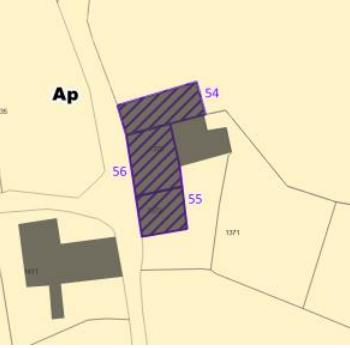
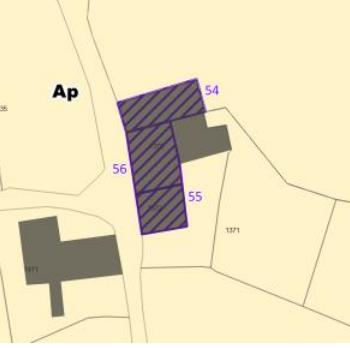
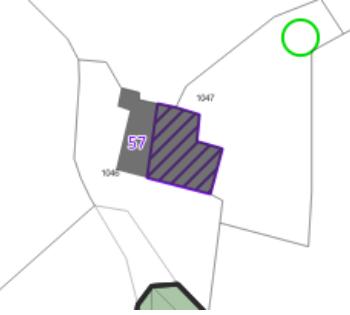
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
30	Secteur : Montcendrau Parcelle : A 2931		
31	Secteur : Montcendrau Parcelle : A 2930		
32	Secteur : La Darraire Parcelle : B 186		
33	Secteur : Pouzols Parcelle : B 47		
34	Secteur : L'Abelou Parcelle : D 1897		

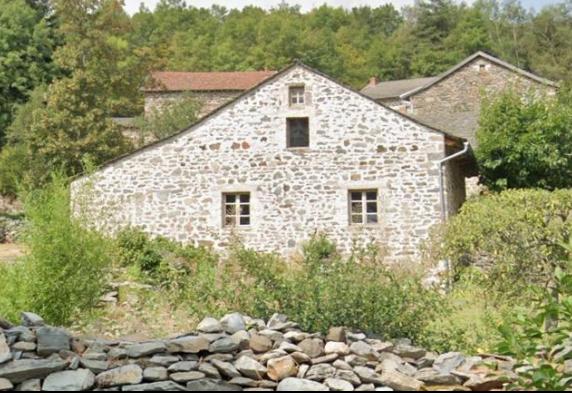
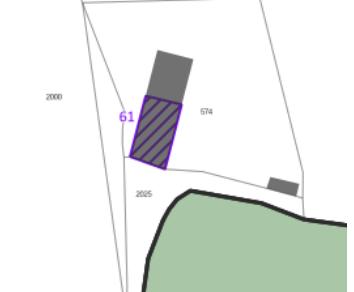
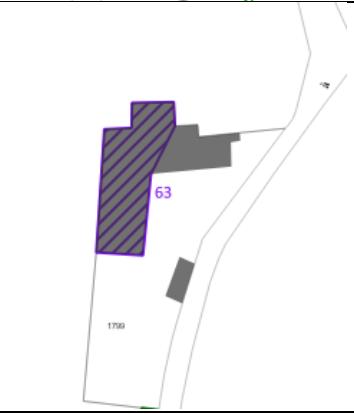
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
35	Secteur : L'Abelou Parcelle : D 1362		
36	Secteur : LA Cote Parcelle : D 1428		
37	Secteur : Les Héribliers Parcelle : D 1064		
38	Secteur : Chomette Parcelle : D 969		

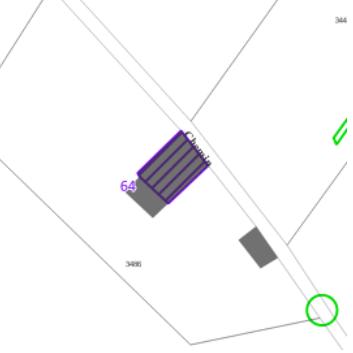
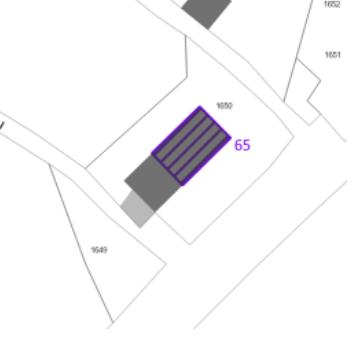
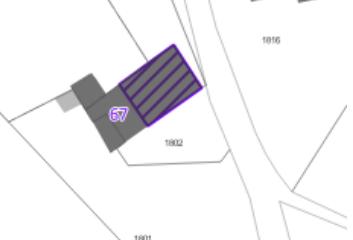
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
39	Secteur : Chomette Parcelle : D 970		
40	Secteur : Chaumasses Parcelle : B 413		
41	Secteur : La Fabrique Parcelle : D 1447		
42	Secteur : La Rochette Parcelle : D 1471		
43	Secteur : Bonnefont Parcelle : B 429		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
44	Secteur : Bonnefont Parcelle : B 430		
45	Secteur : Aleysson Parcelle : B 2150		
46	Secteur : Aleysson Parcelle : B 2521		
47	Secteur : Boureyre Parcelle : B 2359		
48	Secteur : Boureyre Parcelle : B 535		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
49	Secteur : Combe Martin Parcelle : B 1198		
50	Secteur : Combe Martin Parcelle : B 1215		
51	Secteur : Salecrup Parcelle : B 1376		
52	Secteur : Salecrup Parcelle : B 2284		
53	Secteur : Salecrup Parcelle : B 2035		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
54	Secteur : Salecrup Parcelle : B 1366		
55	Secteur : Salecrup Parcelle : B 1372		
56	Secteur : Salecrup Parcelle : B 1366, B 1373		
57	Secteur : Le Garay du Pin Parcelle : B 1046		
58	Secteur : Les Changeas Parcelle : C 1597, C 536		

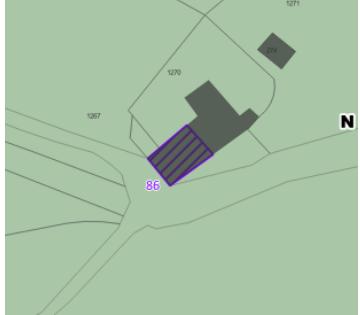
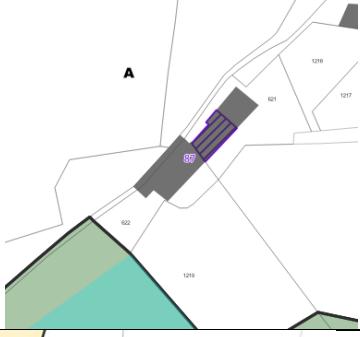
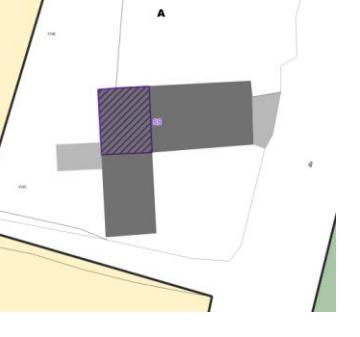
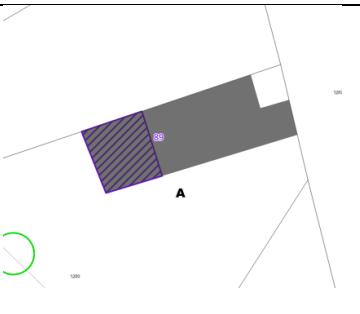
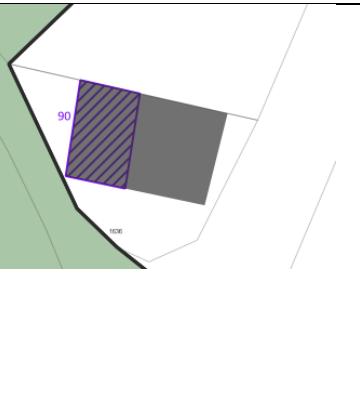
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
59	Secteur : Les Changeas Parcelle : C 1527		
60	Secteur : Les Changeas Parcelle : C 1527		
61	Secteur : La Bessiat Parcelle : C 574		
62	Secteur : Faurite Parcelle : C 642		
63	Secteur : Madelonnet Bas Parcelle : B 1799		

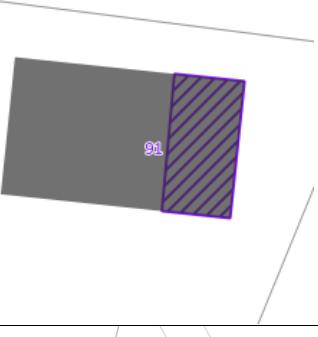
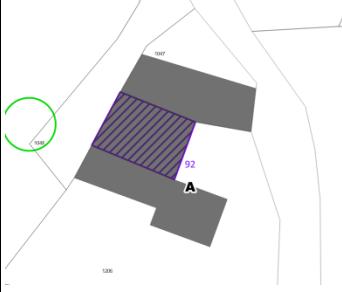
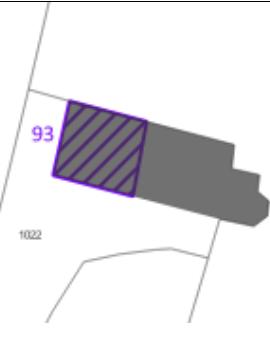
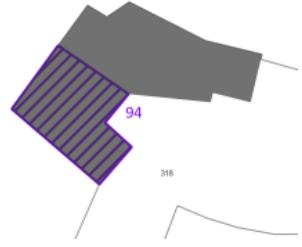
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
64	Secteur : Fromental Parcelle : A 3486		
65	Secteur : Préhaut Parcelle : D 1650		
66	Secteur : La Rochette Parcelle : D 1477		
67	Secteur : Madelonnet Bas Parcelle : B 1803, B 1802		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
68	Secteur : Le Villaret Parcelle : A 564		
69	Secteur : Le Villaret Parcelle : A 35		
70	Secteur : La Gaillarde Parcelle : A 1128		
71	Secteur : La Gaillarde Parcelle : A 1095		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
76	Secteur : Galatier Parcelle : A 3000		
77	Secteur : Les Augiers Parcelle : D 388		
78	Secteur : Les Augiers Parcelle : D 365		
79	Secteur : Le Fraysse Parcelle : A 841		
80	Secteur : Vareilles Parcelle : D 1643, D 1642		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
81	Secteur : Les Gardes Parcelle : B 441, B :440		
82	Secteur : Bonnefont Parcelle : B 879		
83	Secteur : La Bonne Mariotte Parcelle : B 2566		
84	Secteur : Salecrup Parcelle : B 2364, B 1550		
85	Secteur : Milandon Parcelle : C 459		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
86	Secteur : Le Debat Parcelle : C 1270		
87	Secteur : Batezard Parcelle : C 621		
88	Secteur : Pelinac Parcelle : A 3146		
89	Secteur : Parcelle : A 1289		
90	Secteur : La Sagne Parcelle : D 1636		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
91	Secteur : Mazard Parcelle : D 920		
92	Secteur : La Bessiat Parcelle : C 1047		
93	Secteur : La Bessiat Parcelle : C 1022		
94	Secteur : Laval Parcelle : C 318		
95	Secteur : Madelonnet Haut Parcelle : B 1689		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
96	Secteur : Madelonnet Bas Parcelle : B 1828		

DG 13 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Dispositions concernant les accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et, si nécessaire, de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

L'aménagement des accès desservis par une route (départementale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie.

1.2. Dispositions concernant la voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 5 mètres.

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

La localisation des espaces de stockage des ordures ménagères doit être prévue en accord avec le gestionnaire.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

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

En zones A et N, à défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

2.2. Assainissement des eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations du schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans tous les cas, le raccordement aux réseaux d'eaux usées devra respecter le règlement d'assainissement.

2.3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale.

Les projets dont la surface totale est supérieure au seuil réglementaire de 1 hectare, doivent mettre en place une gestion des eaux pluviales avec rejet régulé au milieu naturel à 3 l/s/ha pour un épisode pluvieux décennal. Un dossier loi sur l'eau doit être déposé au bureau eau et milieux aquatiques de la direction départementale des territoires de Haute-Loire.

2.4. Préservation de la ressource en eau

Un dispositif de récupération d'eau de pluie est fortement recommandé pour les nouvelles constructions (sauf constructions agricoles ou activité économique et industrielle). Son volume sera, au minimum de 5 m³.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

2.5. Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

2.6. Réseaux divers

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

2.7. Numérique

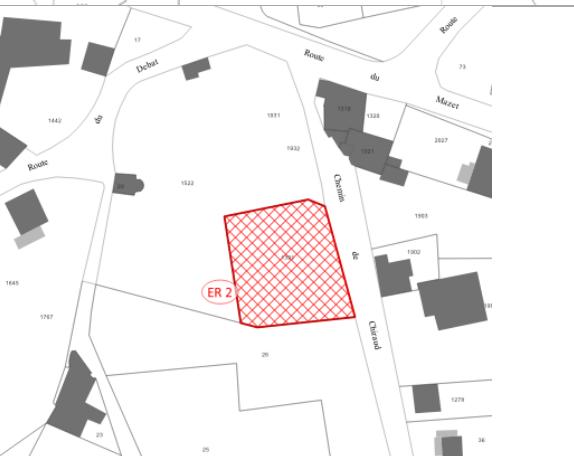
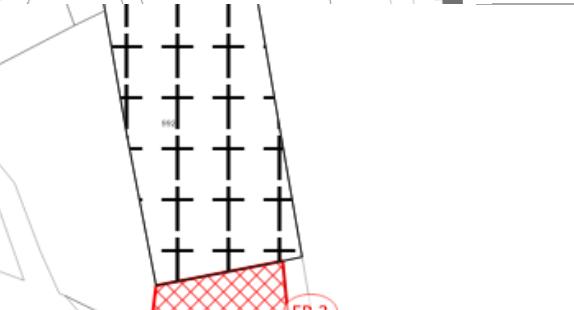
Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

DG 14 –EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L. 151-41 du code de l'urbanisme stipule que « *le règlement des plans locaux d'urbanisme peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués* :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».*

La commune de Saint-Jeures a défini plusieurs emplacements réservés qui sont reportés sur le plan de zonage et dont les caractéristiques sont précisées ci-dessous.

N°	Désignation et parcelle(s) concernée(s) ²	Bénéficiaire	Extrait de plan	Superficie
ER 1	Création d'un espace stationnement pour cimetière de Saint-Jeures AB 095	Commune le		828 m ²
ER 2	Agrandissement du parc C1391	Commune		1 015 m ²
ER 3	Création d'un espace stationnement pour cimetière de Freycenet C1405	Commune le		505 m ²

² Les numéros de parcelle sont donnés à titre indicatif, seule la délimitation sur ces extraits et le plan de zonage est opposable.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu urbain le plus ancien du bourg de Saint-Jeures et de Freyzenet ainsi que de Pelinac et de la partie ancienne de Pouzols. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux) et aux activités artisanales existantes. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisés pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour les sous-destinations « **exploitations agricoles** » et « **lieu de culte** », uniquement des aménagements de l’existant. Aucune nouvelle construction n’est autorisée.

Pour la sous-destination « **autre hébergement touristique** », à condition de ne pas créer de nuisances.

Pour la sous-destination « **Industrie** », les aménagements sont uniquement autorisés dans le bâti existant et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l’habitat (olfactive, sonore, engendrant des circulations importantes, ...). Ainsi, aucune extension ne peut être autorisée pour ces activités.

Les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) sont autorisées uniquement lorsqu’elles sont soumises à déclaration.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d’être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

2. Usage, affectation des sols et types d’activité interdits :

- Les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes excepté ceux intégrés au sein d’un bâtiment ;
- Le stationnement hors garage, d’une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les ICPE soumises à autorisation.

ARTICLE UA 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L’implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l’économie d’énergie.

1. Implantation des constructions

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées, les constructions principales doivent s’implanter :

- Soit à l’alignement ;
- Soit en retrait d’au moins 3,00 mètres.

Les annexes ne sont pas concernées par la règle sauf les piscines doivent s’implanter avec un retrait d’au moins 3,00 mètres.

Implantation des constructions le long des limites séparatives, les constructions doivent s’implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait, à une distance minimum de 3 mètres avec en tout point du bâtiment, une hauteur totale au plus égale au double de la distance à la limite.

Les annexes ne sont pas concernées par la règle.

Les piscines doivent s’implanter avec un retrait d’au moins 3,00 mètres.

Dans toute la zone :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas agraver la situation de non-conformité.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est de :

- 5,00 mètres au faîte pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4,00 mètres à l'acrotère.

Dans toute la zone :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la Disposition Générale 11.

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

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à la Disposition Générale 11, point 12.

2. Prescriptions concernant les espaces de jardin à préserver

Les espaces verts et jardins identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Seules les annexes et les extensions des habitations existantes sur le tènement sont autorisées.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

3. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Se reporter à la Disposition Générale 10.

ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement** pour les constructions neuves. Il est recommandé d'aménager des places de stationnement perméables.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé 1 place de stationnement au minimum par logement créé.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

Pour les activités commerciales, la surface de stationnement sera égale à la surface de vente.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la Disposition Générale 13.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain multifonctionnel à dominante d'habitat pavillonnaire, en extension des centres anciens du bourg de Saint-Jeures et de Freyzenet. Les hameaux de Pouzols et des Moulins sont aussi classés en zone UB. Une mixité fonctionnelle limitée est autorisée mais elle ne doit pas impacter la dynamique du centre plus ancien.

Dans les secteurs concernés, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisés pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour les sous-destinations « **exploitation agricole** », « **exploitation forestière** », uniquement des aménagements de l’existant. Aucune nouvelle construction n’est autorisée.

Pour la sous-destination « **autre hébergement touristique** », à condition de ne pas créer de nuisances.

Pour la sous-destination « **Industrie** », les aménagements sont uniquement autorisés dans le bâti existant et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l’habitat (olfactive, sonore, engendrant des circulations importantes, ...). Ainsi, aucune extension ne peut être autorisée pour ces activités.

Les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) sont autorisées uniquement lorsqu’elles sont soumises à déclaration.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d’être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

2. Usage, affectation des sols et types d’activité interdits :

- Les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes excepté ceux intégrés au sein d’un bâtiment ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d’une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...
- Les ICPE soumises à autorisation.

ARTICLE UB 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L’implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l’économie d’énergie.

1. Implantation des constructions

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées, les constructions principales doivent s’implanter :

- Soit à l’alignement ;
- Soit en retrait d’au moins 3,00 mètres.

Les annexes ne sont pas concernées par la règle sauf les piscines doivent s’implanter avec un retrait d’au moins 3,00 mètres.

Implantation des constructions le long des limites séparatives, les constructions doivent s’implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait, à une distance minimum de 3 mètres avec en tout point du bâtiment, une hauteur totale au plus égale au double de la distance à la limite.

Les annexes ne sont pas concernées par la règle.

Les piscines doivent s’implanter avec un retrait d’au moins 3,00 mètres.

Dans toute la zone :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas agraver la situation de non-conformité.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 8,50 mètres au faîte ;
- 7,00 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est de :

- 5,00 mètres au faîte pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4,00 mètres à l'acrotère.

Dans toute la zone :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la Disposition Générale 11.

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

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à la Disposition Générale 11, point 12.

2. Prescriptions concernant les espaces de jardin à préserver

Les espaces verts et jardins identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Seules les annexes et les extensions des habitations existantes sur le tènement sont autorisées.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

3. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Se reporter à la Disposition Générale 10.

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement** pour les constructions neuves, hors garage. Il est recommandé d'aménager des places de stationnement perméables.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

Pour les activités commerciales, la surface de stationnement sera égale à la surface de vente.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la Disposition Générale 13.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI correspond à la zone d'activités de La Bourlarate située entre le bourg de Saint-Jeures et Freyzenet.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UI 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisés pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** », il est possible de prévoir un point de vente lorsque celui-ci permet la vente de produits réalisés ou transformés dans l’activité présente sur place.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d’être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

2. Usage, affectation des sols et types d’activité interdits :

- Les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...

ARTICLE UI 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UI 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L’implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l’économie d’énergie.

1. Implantation des constructions

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées

Les constructions doivent s’implanter :

- En retrait d’au moins 10,00 mètres par rapport à la limite des voies départementales
- En retrait d’au moins 5,00 mètres par rapport à la limite des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions doivent s’implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait, à une distance minimum de 3,00 mètres avec en tout point du bâtiment, une hauteur totale au plus égale au double de la distance à la limite.

Les bâtiments implantés en limite séparative devront être conçus pour éviter la propagation des risques d’incendie.

Dans toute la zone :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.
- Les dispositions de cet article ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d’infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres (hors installations techniques) au faîte.

Dans toute la zone :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.
- Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE UI 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1. Principes généraux**

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

2. Enduits et couleurs de façades

Se reporter à la Disposition Générale 11.3.

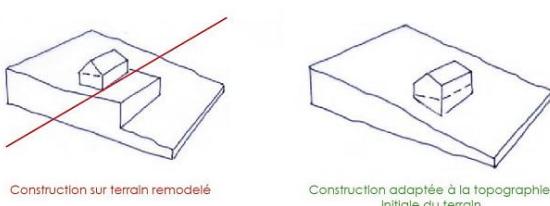
Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. ...

Les façades arrière et latérale de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

3. Mouvements de terrain

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

Dans les terrains en pente, la conception de la construction doit être adaptée à ce terrain. Ainsi, les décaissements et les talus artificiels doivent se rapprocher le plus possible de la pente du terrain naturel. La hauteur des murs de soutènement doit être minimisée, de même que les rampes d'accès aux espaces de stationnement.

**ARTICLE UI 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1. Clôtures**

Pour des raisons de sécurité ou de besoin qui doivent être justifiés, les clôtures pourront dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètres fixée en disposition générale.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ce ratio peut être diminué en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Les rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

3. Éclairage

Dans la mesure du possible, les éclairages nocturnes doivent être limités sauf en cas de risques sécuritaires.

ARTICLE UI 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la Disposition Générale 13.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUB correspond à des secteurs destinés à l'accueil d'habitat. Les zones 1AUB sont située dans le bourg et à Pouzols.

Dans les secteurs concernés, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisés pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

2. Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...
- Les ICPE.

ARTICLE 1AUB 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUB 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

1. Implantation des constructions

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées, les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Les annexes ne sont pas concernées par la règle sauf les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 3,00 mètres.

Implantation des constructions le long des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait, à une distance minimum de 3 mètres avec en tout point du bâtiment, une hauteur totale au plus égale au double de la distance à la limite.

Les annexes ne sont pas concernées par la règle.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 3,00 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 8,50 mètres au faîte ;
- 7,00 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est de :

- 5,00 mètres au faîte pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4,00 mètres à l'acrotère.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE 1AUB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la Disposition Générale 11.

ARTICLE 1AUB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à la Disposition Générale 11, point 12.

2. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Se reporter à la Disposition Générale 10.

ARTICLE 1AUB 2.4 - STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement** pour les constructions neuves, hors garage. Il est recommandé d'aménager des places de stationnement perméables.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la Disposition Générale 13.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone A** est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte un secteur **AI à vocation de loisirs et touristique** accueillant les activités Fun Trott à Côte chaude et Quad 3D à proximité de Freyenet et un secteur **AI*** lié au camping du Villaret.

Elle comporte un secteur **Ae à vocation d'équipements économiques** identifiant une distillerie au Bouy, une activité à Fanjaro et une activité multiservices à Grousson.

Elle comporte aussi un secteur **Ap identifiant des secteurs avec une constructibilité limitée**.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
	Entrepôt			X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Dans le secteur AI :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Dans le secteur AI* :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X

	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Dans le secteur Ae :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie	X		
	Entrepôt			X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

En secteur Ap :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif		X	
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les constructions relevant de la sous-destination « exploitations agricoles » comprennent les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Cela comprend la maison d'habitation de l'agriculteur, si celle-ci est nécessaire à l'exploitation agricole.

1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**En zone A :**

Sont soumis à conditions particulières :

- La sous-destination des « **exploitations agricoles** » :
 - o Le logement de type local accessoire et nécessaire à une exploitation agricole existante est autorisé sous condition d'être lié à un bâtiment technique agricole, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher hors constructions annexes et piscine, avec 2 logements maximum par exploitation et situés à proximité d'un bâtiment agricole (100 mètres maximum).

- Les activités de diversification touristique liées à une exploitation agricole existante sont autorisées à condition d'être réalisées par aménagement et/ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes

- La sous-destination « **logements** » : pour les habitations existantes (dans la zone agricole ou une zone mitoyenne), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement de l'existant, sans changement de destination ;
 - L'extension limitée (correspondant à environ 40%) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;
 - Les extensions d'agrément (vêranda, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. Elles sont autorisées même si la surface de plancher existante est supérieure à 300 m². La surface de plancher de l'extension est limitée à 30 m².
 - Les annexes (hors piscine) dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total (deux fois 40 m² ou 80 m² sur un seul bâtiment par exemple) et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation ;
 - Les piscines, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol de bassin, hors plage et hors margelles (une par habitation existante) à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation dans la zone agricole ou une zone mitoyenne ;
- La sous-destination « **logement** », à condition d'être réalisés par **changements de destination** dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les abris pour animaux sont autorisés dans la limite d'un par tènement, de 25 m² d'emprise au sol au maximum et en étant démontables.

Dans le secteur AI :

3 nouvelles constructions sont autorisées. La superficie maximum d'une construction est de 150 m². Leur superficie cumulée totale ne pourra pas excéder 250 m².

Les extensions sont limitées à 40% de l'existant.

- La sous-destination « **logements** » : pour les habitations existantes (dans la zone agricole ou une zone mitoyenne), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement de l'existant, sans changement de destination ;
 - L'extension limitée (correspondant à environ 40%) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;
 - Les extensions d'agrément (vêranda, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. Elles sont autorisées même si la surface de plancher existante est supérieure à 300 m². La surface de plancher de l'extension est limitée à 30 m².
 - Les annexes (hors piscine) dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total (deux fois 40 m² ou 80 m² sur un seul bâtiment par exemple) et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation ;
 - Les piscines, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol de bassin, hors plage et hors margelles (une par habitation existante) à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation dans la zone agricole ou une zone mitoyenne ;
- La sous-destination « **logements** » : pour les hébergements (type gîte) dans le cadre de l'activité de loisir ou de tourisme existante.

La sous-destination « **Activité de services avec accueil d'une clientèle** » est autorisée dans le cadre d'activités liées aux tourismes et aux loisirs et sous réserve de respecter les superficies maximum autorisées.

La sous-destination « **Restauration** » est autorisée dans le cadre de la diversification d'une activité de loisir ou de tourisme existante et sous réserve de respecter les superficies maximum autorisées

Dans le secteur Al* :

1 construction est autorisée. La superficie maximum est de 50 m².

Seule la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » est autorisée

Dans le secteur Ae :

3 nouvelles constructions sont autorisées. Leur surface cumulée totale de ces constructions ne pourra pas excéder 250 m².

Les extensions sont limitées à 40% de l'existant.

- La sous-destination « **logements** » : pour les habitations existantes (dans la zone agricole ou une zone mitoyenne), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination ;
 - o L'extension limitée (correspondant à environ 40%) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;
 - o Les extensions d'agrément (vêranda, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. Elles sont autorisées même si la surface de plancher existante est supérieure à 300 m². La surface de plancher de l'extension est limitée à 30 m².
 - o Les annexes (hors piscine) dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total (deux fois 40 m² ou 80 m² sur un seul bâtiment par exemple) et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation ;
 - o Les piscines, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol de bassin, hors plage et hors margelles (une par habitation existante) à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation dans la zone agricole ou une zone mitoyenne ;

Les sous-destinations « **Artisanat et commerce de détail** » et « **Industrie** » sont autorisées sous réserve de respecter les superficies maximums autorisées.

Dans le secteur Ap :

L'implantation, la hauteur, la configuration et la disposition des constructions permettront de préserver les cônes de vue identifiés.

- La sous-destination « **logements** » : pour les habitations existantes (dans la zone agricole ou une zone mitoyenne), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination ;
 - o L'extension limitée (correspondant à environ 40%) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;
 - o Les extensions d'agrément (vêranda, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. Elles sont autorisées même si la surface de plancher existante est supérieure à 300 m². La surface de plancher de l'extension est limitée à 30 m².
 - o Les annexes (hors piscine) dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total (deux fois 40 m² ou 80 m² sur un seul bâtiment par exemple) et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation ;
 - o Les piscines, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol de bassin, hors plage et hors margelles (une par habitation existante) à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation dans la zone agricole ou une zone mitoyenne ;

La sous-destination « **équipement sportif** », doit prendre en compte le terrain de foot et les vestiaires de Freycenet.

En zone A et dans les secteurs Al, Al*, Ae et Ap :

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques sont possibles.

2. Usage, affectation des sols et type d'activités interdits**Dans le secteur Al* :**

Seuls sont autorisés les aménagements et installations liés à la pratique des loisirs (tables, espaces aménagés, sanitaires, ...).

Dans toute la zone et les secteurs :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole ;
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...
- L'exploitation de carrières.

ARTICLE A 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE A 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

1. Implantation des constructions**Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées**

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies départementales
- En retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies

Les annexes ne sont pas concernées par la règle sauf les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5,00 mètres.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait, à une distance minimum de 3,00 mètres.

Les bâtiments agricoles doivent s’implanter en retrait d’au moins 5,00 mètres.

Dans les secteurs Al et Ae :

- Les constructions doivent s’implanter en retrait, à une distance minimum de 5,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées
- Les constructions doivent s’implanter en recul d’au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Al* :

- Les constructions doivent s’implanter en retrait, à une distance minimum de 3,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées
- Les constructions doivent s’implanter en recul d’au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans toute la zone :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.
- Les dispositions de cet article ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d’infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d’habitation est limitée à :

- 8,50 mètres au faîte ;
- 7,00 mètres à l’égout.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 9,00 mètres pour les bâtiments agricoles à l’exception des silos dont la hauteur peut atteindre 12 mètres au maximum.

La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est de :

- 5,00 mètres au faîte pour les constructions couvertes d’une toiture en pente,
- 4,00 mètres à l’acrotère.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 5,00 mètres en tout point de la construction.

Dans les secteurs Al et Ae, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5,00 mètres à l’égout et à l’acrotère.

Dans les secteurs Al*, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,00 mètres à l’égout et à l’acrotère.

Dans toute la zone :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n’est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de l’implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l’implantation et le gabarit.
- Les dispositions ne s’appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la Disposition Générale 11.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Se reporter à la Disposition Générale 11, point 12.

2. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Se reporter à la Disposition Générale 10.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d’habitation :

Il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement**.

Pour le stationnement vélo, les règles s’appliquent selon la législation en vigueur.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la Disposition Générale 13.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Dans la zone N :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDIT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1. Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- La sous-destination « **logements** » : pour les habitations existantes (dans la zone agricole ou une zone mitoyenne), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement de l'existant, sans changement de destination ;
 - L'extension limitée (correspondant à environ 40%) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;
 - Les extensions d'agrément (vêranda, ombrrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. Elles sont autorisées même si la surface de plancher existante est supérieure à 300 m². La surface de plancher de l'extension est limitée à 30 m².
 - Les annexes (hors piscine) dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total (deux fois 40 m² ou 80 m² sur un seul bâtiment par exemple) et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation ;
 - Les piscines, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol de bassin, hors plage et hors margelles (une par habitation existante) à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20,00 mètres de l'habitation dans la zone agricole ou une zone mitoyenne ;
- La sous-destination « **logement** », à condition d'être réalisés par **changements de destination** dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les abris pour animaux sont autorisés dans la limite d'un par tènement, de 25 m² d'emprise au sol au maximum et en étant démontables.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques sont possibles.

2. Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux ;
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées...
- L'exploitation de carrières.

ARTICLE N 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

1. Implantation des constructions

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées

Les constructions doivent s’implanter :

- En retrait d’au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies départementales
- En retrait d’au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies

Les annexes ne sont pas concernées par la règle sauf les piscines doivent s’implanter avec un retrait d’au moins 5,00 mètres.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions doivent s’implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait, à une distance minimum de 3 mètres

Dans toute la zone :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.
- Les dispositions de cet article ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et aux équipements d’infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d’habitation est limitée à :

- 8,50 mètres au faîte ;
- 7,00 mètres à l’égout.

La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est de :

- 5,00 mètres au faîte pour les constructions couvertes d’une toiture en pente,
- 4,00 mètres à l’acrotère.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 5 mètres en tout point de la construction.

Dans toute la zone :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.
- Les dispositions ne s’appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la Disposition Générale 11.

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

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Se reporter à la Disposition Générale 11, point 12.

2. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Se reporter à la Disposition Générale 10.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement**.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Se reporter à la Disposition Générale 13.

AUTRES DISPOSITIONS

LEXIQUE NATIONAL

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.

Autres équipements recevant du public

Recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

Bureau

Recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Caravanes

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

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.

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.

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.

Coupe rase

Coupe unique de régénération artificielle (plantation) ou de régénération naturelle sexuée (ensemencement) ou végétative (taillis) consistant à abattre en une seule opération la totalité des arbres d'un peuplement* ou d'un périmètre dont le sol est ainsi mis à nu et perd totalement son couvert végétal (mis à part un ou deux arbres parfois laissés).

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.

Espèces exotiques envahissantes

Selon le règlement Européen R1143 / 2014, une espèce exotique envahissante est « une espèce exotique [allochtone ou non autochtone ; exogène ou non indigène] dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et les dits services ».

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.

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 (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

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.

Habitation légère de Loisirs (HLL)

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

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 l'égout de toit ou l'acrotère 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 à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des

réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R. 111-51° du CU).

Résidences mobiles de loisirs

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

Tènement

Désigne un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

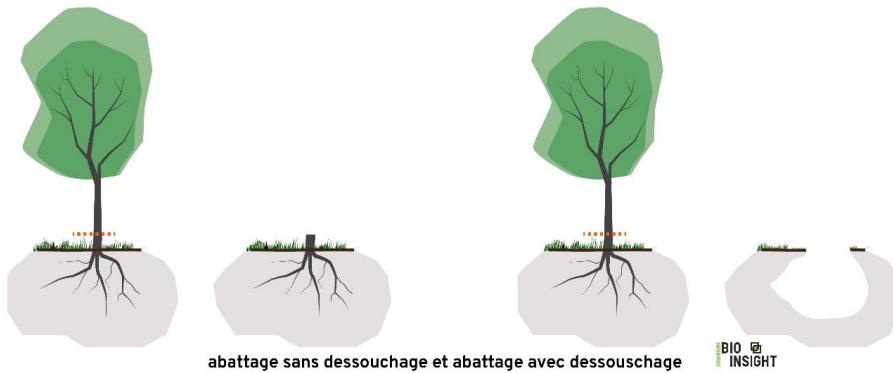
Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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....

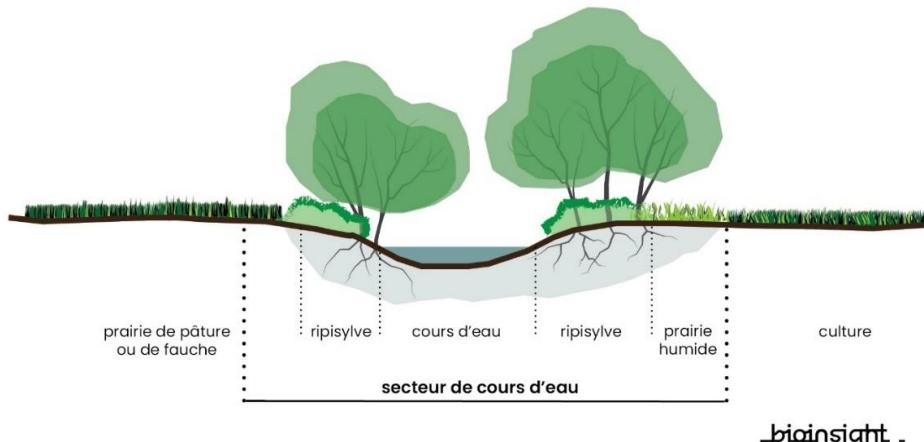
INDEX

Abattage : un abattage est à un arbre (un individu) ce qu'une coupe est à un peuplement*. Un abattage se fait avec ou sans dessouchage. Un abattage sans dessouchage permet le recépage*.



Coupe rase : coupe unique de régénération artificielle (plantation) ou de régénération naturelle sexuée (ensemencement) ou végétative (taillis) consistant à abattre en une seule opération la totalité des arbres d'un peuplement* ou d'un périmètre dont **le sol est ainsi mis à nu et perd totalement son couvert végétal** (mis à part un ou deux arbres parfois laissé).

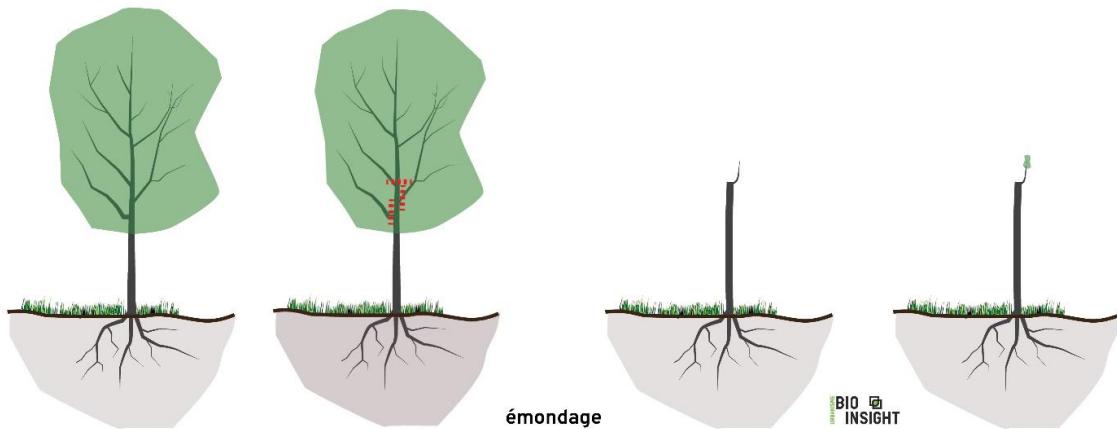
Cours d'eau et secteurs de cours d'eau : dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de cours d'eau défini un regroupement d'habitats naturels* humides boisés : ripisylves* et forêts alluviales, et ouverts : prairies humides, prairies, cultures... frangeant le lit mineur (et majeur) d'un cours d'eau. Avec le cours d'eau proprement dit, ces habitats naturels* humides boisés et ouverts constituent une continuité écologique à son échelle. C'est ainsi qu'un secteur de cours d'eau privilégie la continuité écologique globale d'un cours d'eau en intégrant des éléments par forcément humides mais participant de cette continuité. Il faut préciser que lorsqu'une prairie humide est très étendue, sa partie la plus éloignée peut être dissociée du secteur de cours d'eau pour relever d'un secteur de prairie humide* de la TVB. Enfin, il importe de rappeler que les retenues sur cours d'eau ne sont bien sûr pas intégrées dans un secteur de cours d'eau puisqu'elles fragmentent et artificialisent cette continuité écologique que constitue un secteur de cours d'eau. Elles forment alors des secteurs de retenue*.



bioinsight .

Défrichement : « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » (L341-1 du Code forestier). Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement (DGPE/SDFCB/2015-925 03/11/2015). C'est donc un changement d'occupation du sol permanent qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, routes, bâtis, artificialisation... Un défrichement ne présente donc pas un minimum de surface, pouvant se faire dès le premier m² (le L341-1 du Code forestier ne mentionne pas de surface minimale), cela quel que soit la surface du massif boisé où cette opération de défrichement est réalisée. Une coupe rase* avec dessouchage qui est l'étape préalable au défrichement* d'un périmètre donné peut être considérée comme un défrichement* transitoire si la destination forestière de ce périmètre est ensuite maintenue. Le défrichement est au sol ce que l'abattage* est à un arbre et une coupe rase* est à un peuplement*.

Émondage : l'émondage est à la tête d'un arbre ce que le recépage* est au pied. C'est un prélèvement de l'ensemble (ou presque) des branches d'un arbre ou d'une haie à comparer avec l'élagage* et la taille* d'un arbre ou d'une haie.



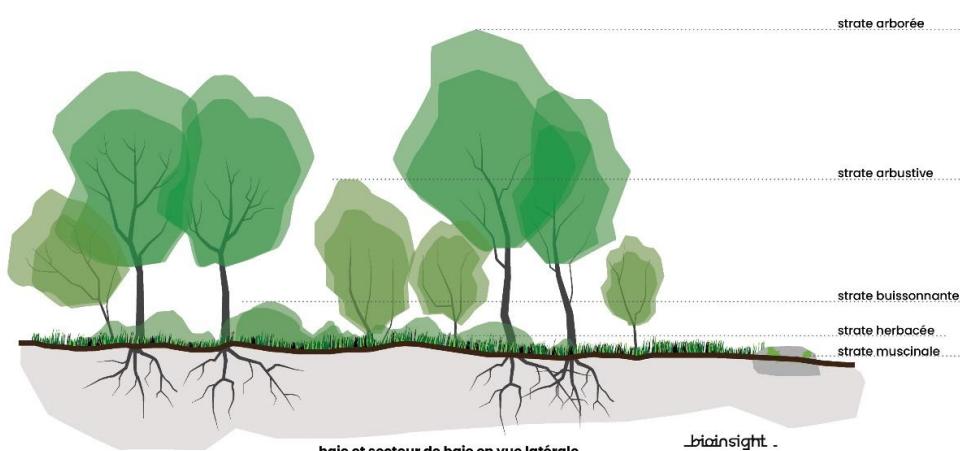
Espèces exotiques envahissantes : selon le règlement Européen R1143 / 2014, une espèce exotique envahissante est « une espèce exotique [allochtone ou non autochtone ; exogène ou non indigène] dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et les dits services ».

Haies et secteurs de haie : une haie est un élément linéaire du paysage composé d'arbres ou arbustes et géré par l'homme (Baudry & Jouin 2003) dont les fonctions et rôles sont très nombreux (Liagre 2018). Elle peut être unie ou pluristratifiée et se composer de diverses essences en fonction de la région dont elle provient. On détermine cinq strates différentes de la plus basse à la plus haute :

- strate muscinale : composée de mousses, champignons, lichens ... ;
- strate herbacée : dans et autour de la haie et composée de graminées, de fleurs ... ;
- strate buissonnante : composée de ligneux allant jusqu'à 2 mètres, arbustes et de petits arbrisseaux comme le troène, le cornouiller, le fragon ;
- strate arbustive : composée de ligneux allant jusqu'à 5 mètres environ, d'arbres moyens et de grands arbustes souvent taillés en cépées comme le noisetier, l'aubépine ou d'autres arbres fruitiers ;
- strate arborée : composée d'arbres de haut-jet (arbres hauts) allant jusqu'à 20 mètres environ ou d'arbres têtards comme le chêne, le frêne, le noyer... (Arbre et paysage 32. 2006 ; Bocage Pays Branché. Sd).

Dans le cadre de son exploitation pour le bois, on pratique l'élagage*, la taille* et l'émondage* mais également l'abattage*, voire la coupe rase*. Bien que modifiée et fragmentée, cette relique rurale toujours présente doit être préservée car d'une grande valeur écologique comme paysagère.

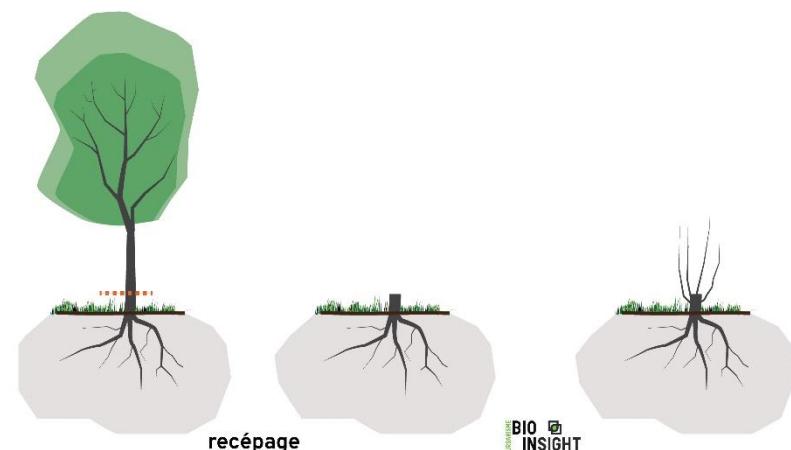
Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, un secteur de haie est un habitat naturel* bocager et constituent à la fois un réservoir de biodiversité (réseau de reposoirs, nichoirs, perchoirs et sites de nourrissement... pour des espèces d'oiseaux ainsi que des chauves-souris (gîtes à chauves-souris), des rapaces, insectes...) qu'un corridor pour ces mêmes espèces. Les secteurs de haie définis et recensés sont d'essences locales (pas d'espèces d'ornement telles que des tuyas) présents dans les surfaces agricoles/naturelles ouvertes (pas dans les surfaces artificialisées tels que des espaces verts, jardins des tissus pavillonnaires... ni des haies entourant des propriétés...) constituant un réseau à l'échelle du territoire.



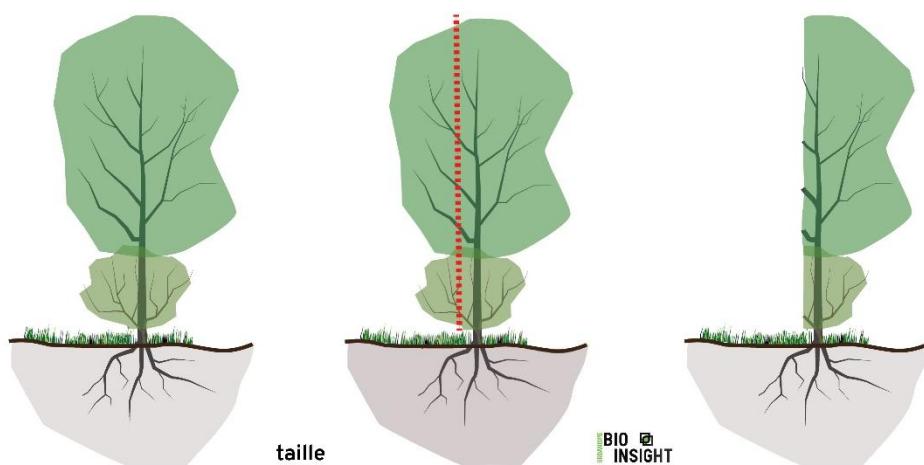
Mares et secteurs de mare : une mare est une étendue d'eau à renouvellement généralement limité, de taille variable pouvant atteindre un maximum de 5 000 m². Sa faible profondeur, qui peut atteindre environ deux mètres, permet à toutes les couches d'eau d'être sous l'action du rayonnement solaire et aux plantes de s'enraciner sur tout le fond. De formation naturelle ou anthropique, elle se trouve dans des dépressions imperméables, en contextes rural, périurbain, voire urbain. Alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques, elle peut être associée à un système de fossés qui y pénètrent et en ressortent ; elle exerce alors un rôle tampon au ruissellement. Elle peut être sensible aux variations météorologiques et climatiques, et ainsi être temporaire. La mare constitue un écosystème au fonctionnement complexe, ouvert sur les écosystèmes voisins, qui présente à la fois une forte variabilité biologique et hydrologique interannuelle (PNRZH).

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de mare regroupe dans un même périmètre : la mare délimitée par sa surface en eau certes variable ; la végétation des berges, voire des parties de prairie humide. Ces secteurs de mare sont donc autant des réservoirs de biodiversité (flore et faune dont tritons...) que des corridors écologiques aux différentes échelles spatiales : régionale à locale, bien sûr de type discontinu.

Recépage : le recépage est l'abattage* d'un arbre sans dessouchage visant la pousse de rejets* de la souche. Le recépage consiste à couper la tige afin de stimuler les rejets et drageons pour augmenter la densité et la vigueur des plants ; c'est une action qui consiste ainsi à couper (en hiver) un arbre près du sol pour permettre la repousse des rejets à partir de la souche (cépée : arbre formé de plusieurs tiges partant d'une même souche). Pour une ripisylve*, les individus choisis doivent être plutôt jeunes, c'est-à-dire posséder un collet dont le diamètre se situe entre 3 et 6 cm. Au-delà, les risques de pourriture du pied compromettent la santé du futur arbre, ainsi qu'êtrent en bonne santé et vigoureux



Taille : c'est prélèvement non ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie qui vise une forme spécifique à comparer avec l'élagage* et l'émondage* d'un arbre ou d'une haie.



FICHE CONSEIL SUR L'IMPLANTATION D'INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES



Insertion architecturale et paysagère pour l'implantation d'installations photovoltaïques aux abords de monument historique et en site inscrit

Dans le but de concilier la conservation du patrimoine, des paysages remarquables et les enjeux de transition écologique, cette fiche-conseil expose les principes applicables pour la bonne intégration architecturale et paysagère des projets d'installation de panneaux photovoltaïques.

Implantation selon différentes situation du projet

Centre ancien (enjeu

patrimonial, bâti traditionnel dense) en abords du monument historique ou dans un site patrimonial remarquable (SPR, AVAP, ZPPAUP) : préserver les toitures traditionnelles, possibilité de solaire thermique (capteur sous toiture), développer projets collectifs en périphéries .

Faubourg : implantation non visible ou peu visible depuis l'espace public : bas de pente, couverture de bâtis annexes, teinte identique à la couverture.

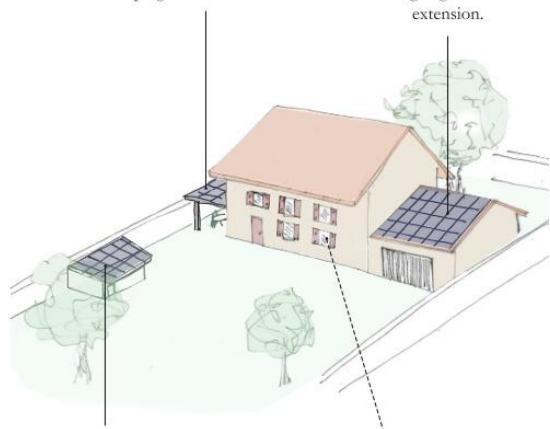


Zones d'activités,
friches urbaines,
bâtiments agricoles
récents : couvrir la
totalité du pan de
couverture ou création
d'ombrages sur les
parkings.

Projet collectif :
création de centrale
villageoise gérée par des
sociétés citoyennes, des
coopératives avec
installation sur des
toitures de bâtiments
techniques, agricoles..
(coopératives de Haute-
Loire, Cantal..)

Sur toiture annexe ou sur support vertical en faubourg

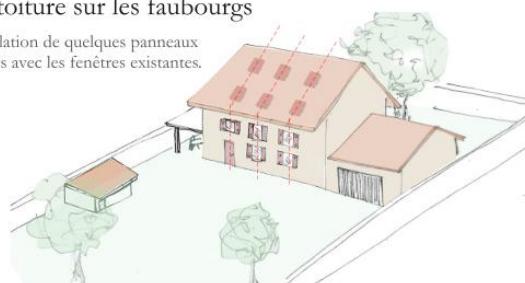
Implantation sur une pergola ou ombrrière.



Implantation sur un garage ou une extension.

En toiture sur les faubourgs

Installation de quelques panneaux alignés avec les fenêtres existantes.



Installation d'une bande de panneaux à l'égout de toiture, d'une rive latérale à l'autre
Peut aussi être de teinte noire.



Implantation sur une construction annexe basse.

Privilégier l'installation de panneaux sur des bâtis annexes, afin de limiter les vues depuis l'espace public et dans le grand paysage.

Privilégier des panneaux avec une teinte correspondant à celle de la toiture : panneaux rouges sur tuiles canal, panneaux noirs sur lauze ou ardoise.
Privilégier des installations encastrées.

Les différentes étapes du projet :

Attention : ne signez surtout pas les devis avant délivrance des autorisations d'urbanisme

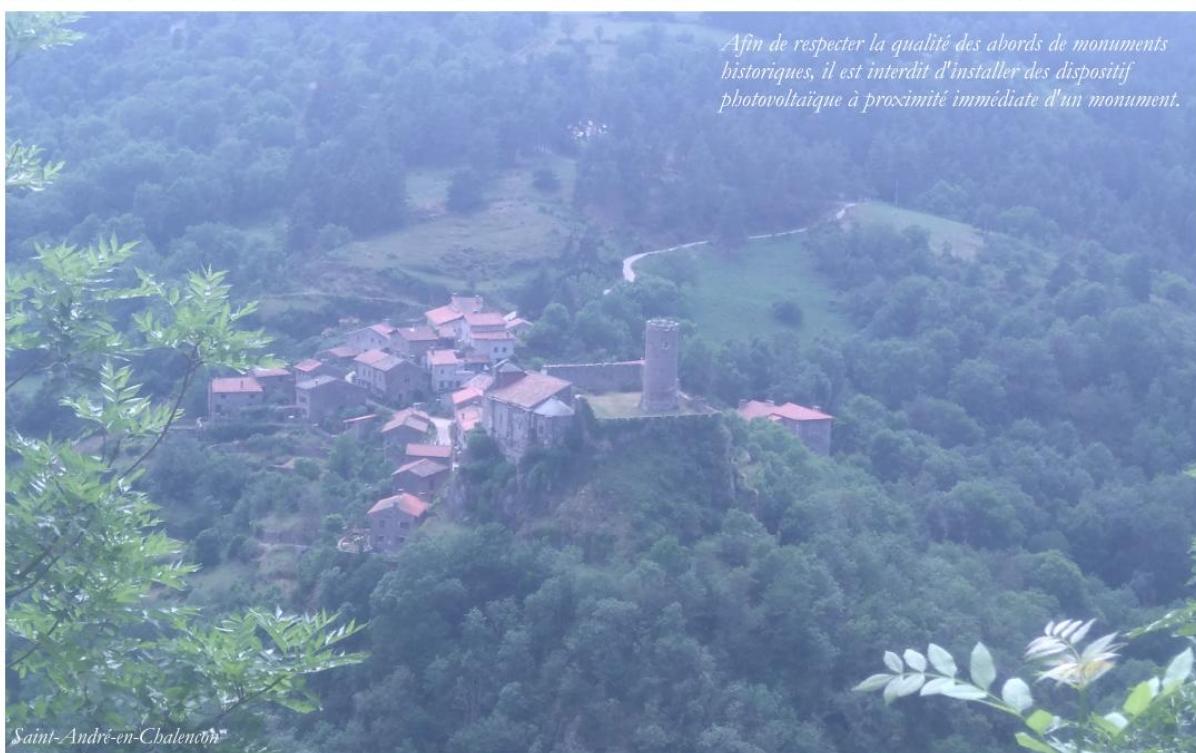
- 1. Consulter la Mairie ou un service de conseil** afin de savoir quelles sont les règles d'urbanisme en vigueur et si le projet se situe dans une zone protégée au titre du code du patrimoine et de l'environnement (aux abords de monuments historiques ou en sites protégé.) Toutes les installations sont soumises à une demande d'autorisation de travaux sauf les panneaux posé au sol avec une hauteur inférieure à 1,80m et d'une puissance inférieure à 3kwc (sauf si le projet se situe en zone protégé) ;
- 2. Définir l'objectif de l'installation** en lien avec les règles d'urbanismes et du respect des paysages, (autoconsommation, réduction facture...) puis définir la surface et les panneaux nécessaire pour atteindre l'objectif en fonction de l'inclinaison et de l'orientation. A cette étape, vous pouvez vous faire aider par un professionnel, ou dans le cadre de la revente par votre fournisseur d'électricité.
- 3. Dessiner un projet** s'intégrant harmonieusement dans le paysage constitué des toitures homogène.
- 4. Demander conseil** auprès du CAUE ou de l'UDAP pour avoir un premier avis sur le projet.
- 5. Déposer une demande d'urbanisme** (déclaration préalable, cerfa n°13404*12) en Mairie

Contexte réglementaire :

- **Loi paysage de 1993** : "Le paysage participe de manière importante à l'intérêt général sur le plan de la culture (...), il doit être protégé."
- **Code du Patrimoine L 621-32** : "Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble situé en abords d'un monument historique, sont soumis à autorisation préalable. L'Architecte des Bâtiments de France s'assurant du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture et au paysage naturel ou urbain (...) à l'insertion harmonieuse des travaux dans son milieu environnant."
- **Code de l'environnement L341-1**: "Il est établi dans chaque département une liste de sites dont la conservation et la préservation, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, présente un intérêt général".

Demande de renseignements/conseils :

CAUE 43 : 04 71 07 41 76 / contact@caue43.fr



UDAP de Haute-Loire, 13 rue des Moulins, 43000 Le Puy-en-Velay, tel : 04 71 04 59 59
mail : udap.haute-loire@culture.gouv.fr

CAUE 43, 16 rue Jean Solvain, 43000 Le Puy-en-Velay tel : 04 71 07 41 76
mail : contact@caue43.fr

Janv. 2024

FICHE CONSEIL SUR LE PATRIMOINE**Fiche Conseil - Saint-Jeures - Patrimoine**
Généralités

FICHE n°0

Informations sur la communes :

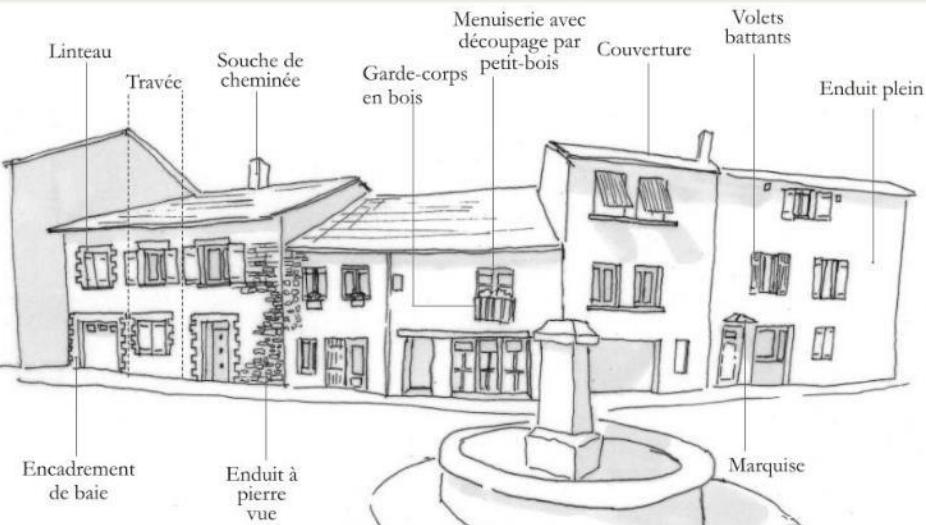
Code postal : 43200
 Altitude : 709 à 1 208m
Nombre d'habitants : ~970
Distance > Le Puy En Velay : 33Km (40min)

Maire : M. André Duboeuf
Tel : 04.71.59.87.63
e-mail : mairie@saintjeures.fr

Les différentes étapes du projet :

Attention : ne signez surtout pas les devis avant délivrance des autorisations d'urbanisme

- 1. Consulter la Mairie** ou un service de conseil (CAUE) afin de savoir quelles sont les règles d'urbanisme en vigueur et si le projet se situe dans une zone protégée au titre du code du patrimoine et de l'environnement (aux abords de monuments historiques ou en sites protégé), voir les fiches conseils.
- 2. Définir le projet :** ravalement, changement de menuiseries, volets, réseaux d'eaux pluviales...
- 3. Dessiner un projet** s'intégrant harmonieusement dans le paysage architectural du village avec l'aide des fiches conseils de la commune. Consulter l'UDAP avant dépôt du dossier si besoin.
- 4. Déposer une demande d'urbanisme** (déclaration préalable, cerfa n°13404*12 ou permis de construire, cerfa n°13409*13) en Mairie.

**Lexique**

UDAP de Haute-Loire, 13 rue des Moulins, 43000 Le Puy-en-Velay, tel : 04 71 04 59 59
 mail : udap.haute-loire@culture.gouv.fr

Sept. 2024

Fiche Conseil - Saint-Jeures - Patrimoine Enduit - Fond de Façade

FICHE n°1

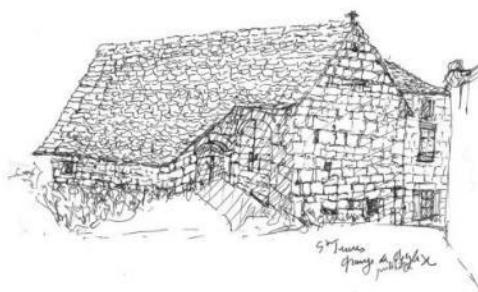
Le Fond de façade



Dessin UDAP 43 - LH

Façade enduite

Généralement les pierres d'encadrement des ouvertures ne sont pas «détourées» mais l'enduit est "tiré droit", un encadrement régulier permet une meilleure mise en valeur d'un bâti ancien en ne perturbant pas l'équilibre général de la façade.



Dessin UDAP 43 - AFB

Façade en pierre de taille

Appareillage remarquable de pierre de taille granitique massive à joints vifs. Les pierres peuvent être nettoyées par brossage.



Façade en moellons irrégulier de pierres assises et jointées à la chaux, destinées à être enduites. Lors de la rénovation de façade, les pierres vues peuvent être conservées si celles-ci sont en bon état, dans le cas contraire un enduit à la chaux permettrait de protéger le mur et la maçonnerie. Un enduit à pierre vue est envisageable à "pierres affleurantes", en évitant l'effet "girafe".

Dessin UDAP 43 - JC

Fiche Conseil - Saint-Jeures - Patrimoine Couverture

FICHE n°2

Les différents type de couverture



Le centre-bourg de Saint-Jeures est marqué par une prédominance de toitures de teinte grise proche de la couleur de la lauze. Anciennement composé de maisons à toiture en lauze phonolite dont certaines ont été conservées dans le centre-bourg, cette teinte de tuiles "ardoisées" permet de conserver la cohérence et l'ambiance des couleurs anciennes. Quelques toitures en terre cuites rouges sont présentes mais ne correspondent pas aux couvertures traditionnelles du site.



Il est nécessaire de préserver et entretenir les toitures en lauze encore existantes sur la commune de Saint-Jeures. Les lauzes phonolitiques sont posées sur de l'argile et clouées. En cas de restauration d'une toiture en lauze le département de la Haute-Loire octroie des subventions :
Service conservation et patrimoine du Conseil Départemental de la Haute-Loire
04 71 07 43 71

Le recours à la Fondation du Patrimoine permet de bénéficier d'avantages fiscaux :
Fondation du patrimoine - Hélène Bonnet
01 53 67 76 00



Lors de remplacement ou changement de tuiles sur la couverture d'une maison, privilégier des tuiles types "Alpha 10 Serac" ou équivalentes en teinte pour la préservation des ambiances du centre-bourg.

Fiche Conseil - Saint-Jeures - Patrimoine Menuiseries-Volets

FICHE n°3

Les volets en bois et les menuiseries



Lors du remplacement des menuiseries des baies, il est important de restituer les petits bois, afin de conserver l'aspect ancien et patrimonial des menuiseries et du bâti et d'éviter la banalisation de l'architecture.

Privilégier le bois (ou l'aluminium) pour le remplacement des menuiseries, qui permettent de retrouver la finesse des profils anciens.



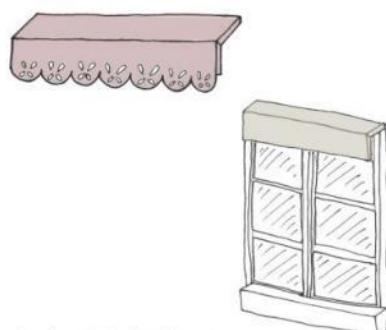
Illustrations données à titre d'exemple,
non exhaustif.

Les volets roulants

Les volets roulants sont inadaptés aux façades d'habitations traditionnelles qui comportent des volets pleins en bois.

Lors de l'installation de volets roulants sur les bâti récents, les coffres implantés sous linteau de baie doivent être dissimulés par un lambrequin (bandeau) en bois ou en métal découpé, afin de dissimuler le coffre saillant.

Cet élément permet de cacher la partie technique des volets et de conserver une cohérence de composition façade.



Lambrequin implanté devant le coffre de volet roulant.



Exemple de lambrequin simple dissimulant les volets roulants

Fiche Conseil - Saint-Jeures - Patrimoine Portes

FICHE n°4

Les portes d'entrée



Privilégier la conservation des portes en bois et leur réparation.

Lors du remplacement d'une porte d'entrée ancienne : Privilégier la réfection à l'identique ou s'inspirant de la porte ancienne avec reprise des moulurations, décors de panneaux (parties basses saillantes ou en creux), de la répartition des parties pleines et vitrées.

Eviter de remplacer les portes anciennes par des portes entièrement vitrées, ou entièrement pleines, éviter les matériaux réfléchissants.

Privilégier le bois (ou l'aluminium) pour le emplacement des menuiseries, qui permettent de retrouver la finesse des profils anciens.



Illustrations données à titre d'exemple, non exhaustif.

Les portes de garage et portail



Illustrations données à titre d'exemple, non exhaustif.