

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

5. REGLEMENT : EXTRAITS AVANT/APRES REVISION

Dossier d'arrêt-projet – 14 septembre 2021

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CIZE



<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date du 14 septembre 2021</p> <p>LE MAIRE :</p>	<p>PLU approuvé le : 16.11.2017</p> <p>Révision allégée n°1 approuvée le :</p>	<p>Pour copie conforme</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse
Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58 - Email : blc.contact@blc-ge.com

Seules les parties modifiées du règlement dans le cadre de la révision allégée n°1 sont reportées ci-dessous, soit le règlement de la zone A (et plus précisément ses articles n°2, 4, 10 et 11).

Les éléments supprimés apparaissent en **rouge barré**, les éléments ajoutés en **vert**.

A noter qu'une seconde révision allégée est en cours d'élaboration, en parallèle de celle-ci.

Elle conduit notamment à modifier les dispositions générales du règlement, le chapeau du règlement de la zone A, et ses articles n°2 et 4 ; ces évolutions n'apparaissent pas dans le présent document.

Les évolutions apportées par les deux révisions allégées sont compatibles entre elles.

Le règlement complet, modifié par les deux procédures de révision allégée, sera livré lors de leur approbation.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	5
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	6

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone agricole (A) correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend aussi des constructions isolées en milieu agricole.

Le sous-secteur As définit les secteurs où les constructions ne sont pas admises afin de protéger des terrains à forte valeur agronomique ou pour des motifs paysagers ou de continuités écologiques. Il comprend aussi des constructions isolées en milieu agricole.

RAPPELS

- Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Des éléments végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments.
- Un lexique est proposé en annexe 1

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

Article L. 311-1 du Code Rural : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. (...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue par au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »*

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones A

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à proximité des bâtiments d'exploitation, si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, camping à la ferme, ...) dans le volume du bâti existant
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations du sol autorisées
- Toute construction nouvelle liée à un nouveau siège d'exploitation **comportant de l'élevage**, ne peut se situer à moins de 100 m de la limite de zone constructible (zones U et AU)-
- **Toute construction nouvelle liée à un nouveau siège d'exploitation ne comportant pas d'élevage, ne peut se situer à moins de 15 m de la limite de zone constructible (zones U et AU), à l'exception des serres, superstructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricoles (silos, séchage en grange...).**

Dans les secteurs As

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 50 m²
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les affouillements et exhaussements liés aux occupations du sol autorisées, ceux nécessaires à l'activité agricole.

Toutefois, les équipements autorisés ne doivent pas remettre en cause la vocation de la zone.

ARTICLE A3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Lorsqu'il est nécessaire, le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Lorsqu'il est nécessaire, le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.
- Le rejet des activités artisanales, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- En cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome devra être installé, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées ;
- La récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non domestiques est autorisée ;
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante ;
- En cas d'impossibilité d'infiltration, l'évacuation vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie, est autorisée ;
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif ;
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs ;
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain si possible.

ARTICLE A5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter librement en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de recul, il devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées respectivement à moins de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sont autorisés à une moindre distance, sous réserve de respecter les distances existantes et sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation.

Pour tout aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voies nouvelles ou de voies dédiées aux modes doux), les services techniques du Département doivent être sollicités pour avis.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives. En cas de recul, il devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Des retraits spécifiques peuvent être autorisés si le projet s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment existant présentant un retrait inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, le retrait sera identique à celui du bâtiment existant de référence.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est ainsi définie :

- Constructions à usage agricoles : 12 mètres hors installations techniques ; *cette hauteur est mesurée entre le faitage (ou le sommet de la construction, dans le cas des serres) et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.*
- Usage d'habitation (hormis les annexes) et autres constructions : 7 mètres ; *cette hauteur est mesurée entre le faitage et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.*

- Annexes à l'habitation : 3.50 mètres ; *cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.*

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les superstructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole (silos, silos-tours, séchage en grange...).

ARTICLE A11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et la topographie du terrain doit être respectée.

Sont interdits, les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles (volumes, aspects et formes des toitures, aspects des façades).

Les extensions de bâtiments existants sont inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier.

Au titre des articles L.111-16 à L.111-18 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2.1 Toitures

La couverture sera constituée d'une toiture à deux pans, ou de jeux de toiture à deux pans. Leur pente sera comprise entre 30% et 45%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, aux toitures végétalisées, et aux annexes de moins de 50 m².

Elles devront comporter un débord de toiture d'une largeur minimale de 40 cm, sauf en limite de propriété. Les débords de toitures en saillie en surplomb du domaine public sont autorisés sous réserve qu'ils ne constituent pas un danger pour les circulations et le stationnement.

Sur l'ordre continu, les croupes sont autorisées à l'angle d'une voie.

La couverture des toitures sera réalisée au moyen de tuiles canal, ou demi-ronde à emboîtement, ou tuiles plates, à recouvrement ou à emboîtement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, aux toitures végétalisées, et aux annexes de moins de 50 m².

Les teintes des couvertures de toitures (des bâtiments principaux et toutes annexes) autorisées s'étagent entre le rouge (teinte minimum) et le brun (teinte maximum), avec nuances possibles. Les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, et aux toitures végétalisées.

Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être intégrées à la pente du toit, sans saillie et de respecter l'ordonnement des ouvertures de la façade.

Les capteurs solaires respectent la pente existante du toit et sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

Un morcellement du type de couverture par unité d'habitation est interdit.

2.2 Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

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

Les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres ou sable.

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les huisseries, menuiseries, ferronneries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie sont peints ou teintés dans la masse. Ils ne doivent pas être brillants ni de couleur vive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLES

3.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement en s'y intégrant le mieux possible.

3.2 Toitures

La couverture des bâtiments à usage agricole sera constituée d'une toiture à deux pans ou d'une toiture à un pan. Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45% ou une toiture terrasse (sauf silos et équipements agricoles particuliers de grande hauteur). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées, aux serres et aux annexes de moins de 20 m².

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les toitures seront d'aspect mat (tuiles ou autres matériaux). Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les teintes des couvertures seront plus sombres que les murs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées et aux serres.

Les toitures terrasse seront végétalisées.

Les panneaux solaires en toiture sont autorisés.

3.3 Façades

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

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les bardages, enduits et peintures ne devront pas être brillants ni de couleurs vives.

Les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, ou sable. Les bardages pourront avoir une teinte qui s'intègre au paysage naturel.

Les parements bois d'aspect naturel sont autorisés.

Les huisseries, menuiseries, ferronneries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie sont peints ou teints dans la masse. Ils ne doivent pas être brillants ni de couleur vive.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade.

4. CLOTURES ET PORTAILS

Cet article ne concerne pas les clôtures agricoles.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur (enduit si les matériaux le nécessitent) surmonté ou non d'un dispositif ajouré (grille, grillage...), dans une limite maximale de 2 mètres,
- soit d'une haie vive d'essences locales (liste indicative en annexe) de maximum 3 mètres, doublée ou non d'un grillage (en cohérence avec l'article 671 du code civil).

Les aspects brillants et les couleurs vives sont interdits.

Les murs de clôtures, les haies traditionnelles existantes et les dispositifs ajourés anciens devront dans la mesure du possible être préservés et restaurés.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient dissimulés de la vue depuis l'espace public. Ils sont interdits sur les surfaces agricoles productives.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les pompes à chaleur, échangeur, climatiseurs ou autres équipements de régulation thermique ne doivent pas être visibles du domaine public ou des voies privées.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules automobiles ou des deux roues doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront constituées d'essences adaptées au terrain (voir la liste indicative en annexe).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Boisements et haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les boisements et haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé