Groupe DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com

Urbanisme

OBJAT
Révision allégée du PLU n°1

Note de présentation

(Décembre 2018)

Sommaire

1 Cadre réglementaire ____ *4*

1.1 Historique du document ____ **4**

1.2 Nature des modifications envisagées ____ **5**

1.3 La procédure de révision allégée ____ **5**

2 Présentation du territoire communal ____ *6*

2.1 Objat : site et situation ____ **6**

2.2 Objat : d'un point de vue réglementaire ____ **10**

3 Présentation des évolutions envisagées ____ *13*

3.1 Prise en compte des nouvelles dispositions règlementaires ____ **13**

3.1.1 Contexte ____ 13
3.1.1 Projet ____ 14
3.1.2 Contenu de la modification ____ 14
3.1.3 Impact de la modification ____ 20

3.2 Supprimer certains emplacements réservés ____ **21**

3.2.1 Contexte ____ 21
3.2.2 Le projet ____ 21
3.2.3 Contenu de la modification ____ 22
3.2.4 Impact de la modification ____ 22

3.3 Adapter le règlement littéral ____ **23**

3.3.1 Contexte et contenu de la modification ____ 23

3.4 Adapter le règlement graphique ____ **60**

3.4.1 Contexte et contenu de la modification : Prise en compte des nouvelles limites communales ____ 60
3.4.2 Impact de la modification ____ 61
3.4.3 Contexte et contenu des modifications : Ajustement graphique du règlement graphique du PLU ____ 62
3.4.4 Impact des modifications ____ 104

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

La commune d'OBJAT est actuellement couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'OBJAT approuvé par délibération du 11 Octobre 2012.

Depuis 2012, le PLU d'Objat a fait l'objet de plusieurs évolutions dans le cadre de différentes procédures réglementaires :

- le PLU a été mis à jour suite à une modification de territoire entre Saint Aulaire et Objat le 11 Avril 2014,
- le PLU a été mis en compatibilité suite à une déclaration de projet le 27 Mars 2015,
- le PLU a été mis à jour suite à l'arrêté du 5 Février 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé , le 24 Mai 2017

Par délibération du conseil municipal du 2 Mars 2017, la commune d'Objat a prescrit la révision allégée n°1 de son PLU.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente procédure de révision est mise en œuvre par la commune d'Objat afin d'ajuster le PLU sur les points suivants :

- Autoriser l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans l'ensemble des zones agricole (A) et naturelle (N) ;
- Supprimer des emplacements réservés ;
- Adapter le règlement littéral ;
- Adapter le règlement graphique.

1.3 La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée est définie par l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme

Article L. 153-34 du Code l'Urbanisme :

«*Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

De plus la révision allégée du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R104-8 du Code de l'Urbanisme. En somme, cette évaluation environnementale est développée au travers de a présente notice de présentation.

Article R104-8 du Code l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

2 Présentation du territoire communal

2.1 Objat : site et situation

La commune d'Objat se situe à environ 20 km au nord de Brive. Elle dépend administrativement du canton de l'Yssandonnais.

Elle est située au Nord de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, se situant à la sixième place en termes d'habitants, après les communes de Brive, Malemort, St Pantaléon de L, Ussac, et Allassac et à la troisième place en termes de densité avec environ 373 habitants au km².

La commune est incluse dans le périmètre du SCOT Sud Corrèze regroupant, 83 communes regroupées en 4 EPCI : la CABB, la Communauté de Communes du Pays de Beynat, la Communauté de Communes des Villages du Midi Corrézien et la Communauté de Communes du Sud Corrézien.

Objat est traversé par des voies de circulation drainant des flux de circulation importants :

- La RD 901qui traverse le territoire communal du Nord au Sud permettant de relier Brive à Saint Yrieix la Perche
- La RD 3, permettant de relier Saint Aulaire à Voutezac,

On notera également la présence de la voie ferrée et surtout la présence d'une gare sur le territoire communal.

La commune d'Objat s'étale sur un territoire de près de 957 hectares, accueillant une population de plus de 3613 habitants au premier janvier 2015 ; affichant ainsi une augmentation constante de sa population depuis 1990, avec près de 450 habitants supplémentaires en l'espace de 25ans.

… d'un point de vue environnemental

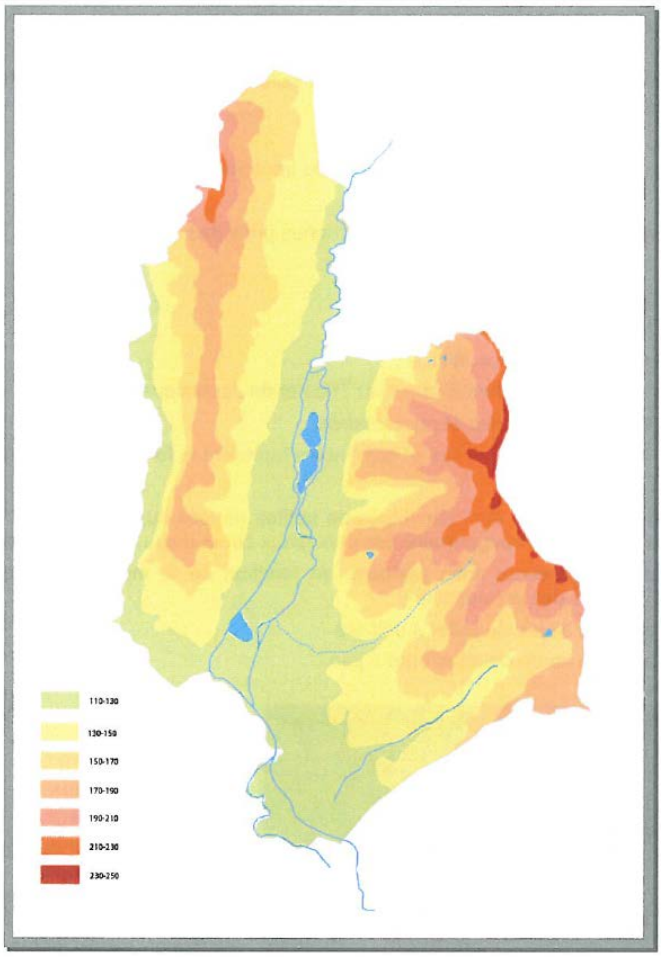
Le territoire communal se situe dans une large vallée occupée par le Loyre et son canal. Le relief de la commune est marqué par une colline dominant le bourg à l'Ouest et à l'Est par des callées creusées à flanc de collines par des ruisseaux temporaires, affluent de la Loyre :

- Le ruisseau de la Redde
- Le ruisseau de la Vialle
- Le ruisseau de la Ringuette

Le territoire s'organise selon un axe nord/sud délimité par le lit de la Loyre :

- A l'ouest, la partie urbanisée d'Objat, construite en pied de colline et longeant le cours d'eau

- A l'Est de la Loyre, la partie rurale de la commune, présentant des parcelles agricoles et une implantation morcelée des habitations jusqu'au sommet du coteau.



Carte extraite du dossier de PLU applicable

Le territoire communal ne comporte aucun espace protégé de type ZNIEFF, ZICO ou site Natura 2000. Il ne compta pas non plus d'arrêté de protection de biotope, ni même de site inscrit ou classé.

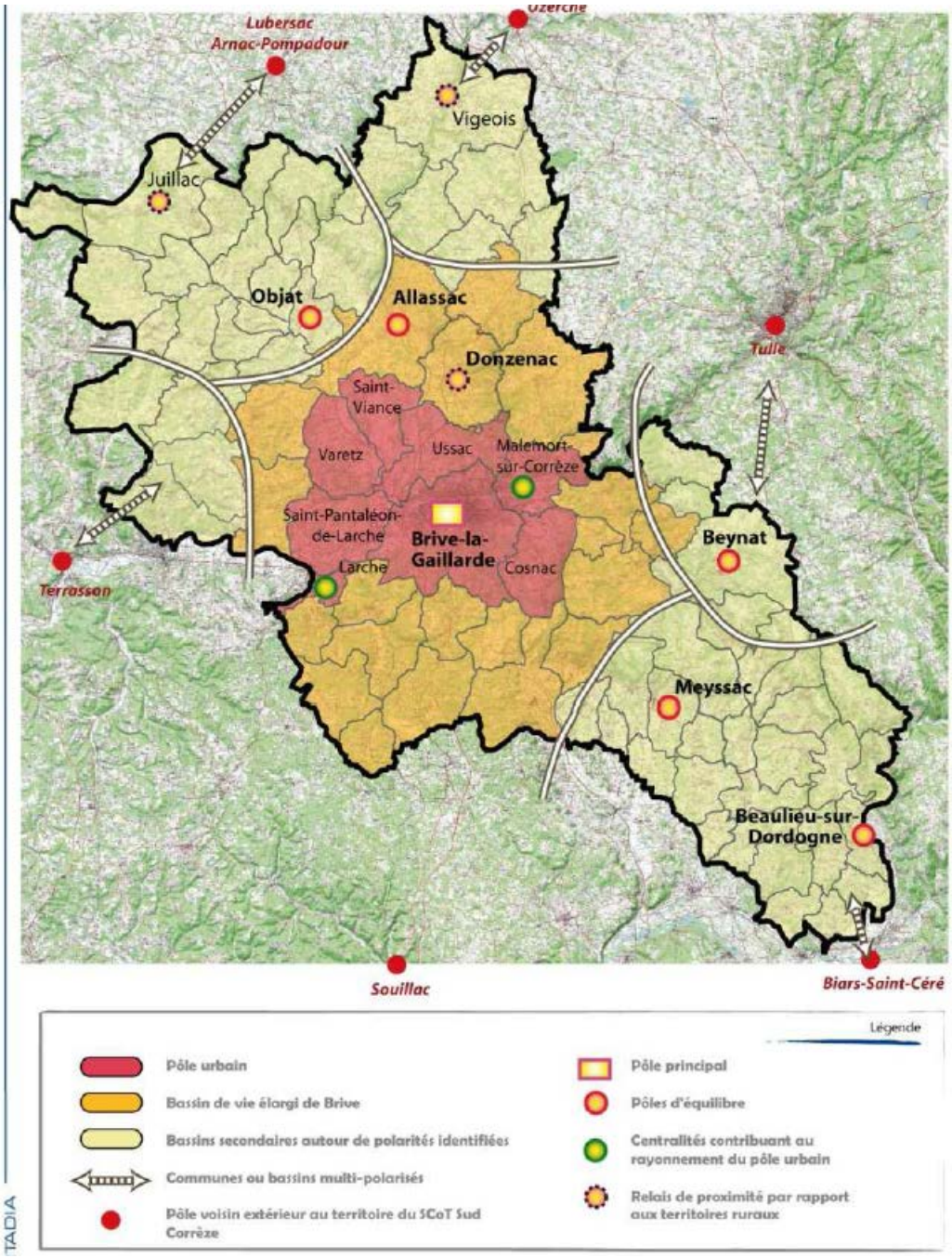
Cependant Objat se situe sur les têtes de bassins versants de plusieurs affluents de rive droite de la Loyre, ce qui laisse présager un milieu naturel de qualité où certaines espèces naturelles intéressantes sont vraisemblablement présentes mais non répertoriées.

Cette position stratégique, son potentiel économie, sa notoriété et tous ces équipements en font un haut lieu de développement de la Communauté d'Agglo du Bassin de Brive aussi bien en termes, d'habitat, d'activité et de tourisme (projet centre aquatique)

2.2 Objat : d'un point de vue réglementaire

… au niveau du SCOT

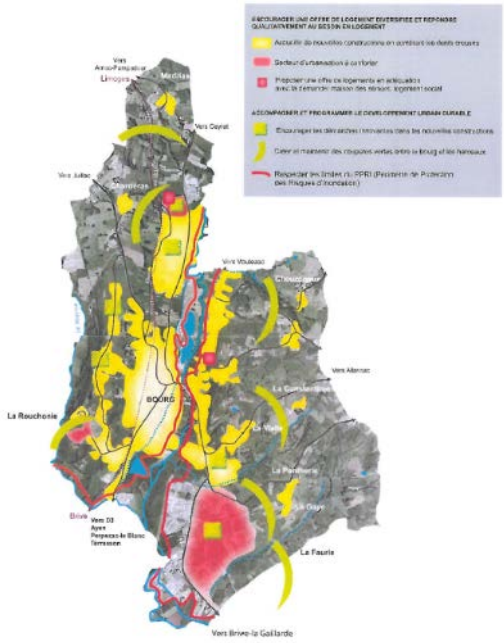
La commune d'Objat fait partie intégrante du périmètre du SCOT Sud Corrèze, dont elle est identifiée comme un des 5 pôles d'équilibre, du fait de son bassin d'emploi présent sur le territoire communal.



… au niveau du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU d'Objat s'organise autour de quatre grands axes qui ont permis de définir les grands enjeux de territoire:

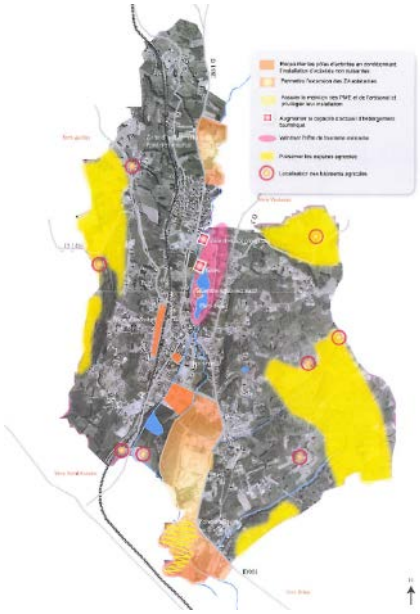
- **<u>Renforcer l'attractivité économique du bassin de vie d'Objat :</u>**
    - Encourager le développement des activités industrielles, artisanales et commerciales
    - Faire du tourisme un vecteur de développement
    - Assurer le maintien de l'agriculture



- **<u>Promouvoir un développement urbain maitrisé :</u>**
    - Encourager une offre de logement diversifiée et répondre qualitativement au besoin en logement
    - Accompagner et programmer le développement urbain

- **<u>Conforter et valoriser le cadre de vie existant :</u>**
    - Restructurer le centre Bourg
    - Maintenir l'offre d'équipement existante
    - Favoriser les modes de déplacements alternatifs

- **<u>Préserver et valoriser le cadre naturel et paysager d'Objat :</u>**
    - Maintenir, préserver et valoriser les corridors écologiques
    - Protéger et valoriser le patrimoine naturel des zones humides
    - Valoriser les composantes identitaires et structurantes paysagères



3 Présentation des évolutions envisagées

3.1 Prise en compte des nouvelles dispositions règlementaires

3.1.1 Contexte

Actuellement, le règlement du PLU d'Objat ne permet l'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes que dans les secteurs NH de la zone naturelle.

Or une importante partie du territoire communal d'Objat est classé en zone Naturelle (N) ou en zone Agricole (A). De ce fait, quelques habitations se trouvent exclues de ce dispositif règlementaire et ne peuvent faire l'objet d'un éventuel projet d'extension ou d'annexe.

Cependant, la loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du Code de l'Urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zone agricole et naturelle) pour permettre l'extension des habitations existantes dans les zones naturelle et agricole.

De plus, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite Loi Macron, vise à permettre aux collectivités qui le souhaitent d'assouplir les règles actuelles de constructibilité en zone A et N en autorisant les annexes et les extensions des habitations déjà existantes.

L'article L 151-12 du code de l'urbanisme, résultant de ces deux lois, permet désormais de :

Article L.151-12 du Code l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. — [Anc. art. L. 123-1-5, al. 15.]

Les élus d'Objat souhaitent donc introduire ces nouvelles dispositions dans le règlement des zones agricole et naturelle.

3.1.1 Projet

Sur ce point, la révision du PLU consiste à élargir à l'ensemble de la zone A et à l'ensemble de la zone N, l'autorisation (déjà présente dans les secteurs NH) d'extension des habitations et d'annexes aux habitations existantes.

Pour cela, il sera rajouté des alinéas au règlement de la zone A et au règlement de la zone N afin d'autoriser sous certaines conditions, l'extension des habitations existantes d'une part et afin d'autoriser, sous condition également, la réalisation d'annexes aux habitations existantes, d'autre part. Les conditions imposées permettront de respecter les dispositions prévues par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Ces alinéas s'appliqueront à l'ensemble de la zone A et N y compris au secteur NH. A noter toutefois que dans les zones Ai, Ni et Np, qui sont concernées par le PPRi, toutes constructions devra respecter le règlement du PPRi.

3.1.2 Contenu de la modification

Règlement applicable à la zone A :

Règlement avant modification :

Article A2 – Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions et installations nécessaire à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités agricoles. Ces constructions devront être implantées à proximité des bâtiments d'exploitations et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension des bâtiments existants à condition d'être liée aux activités agricoles, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Tout changement de destination des sols pour un usage d'habitat sous réserve : que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural et du raccordement aux réseaux, (cf. liste des bâtiments en annexe du règlement),
- La création d'installations classées liées aux activités agricoles et à l'exploitation des ressources naturelles et l'agrandissement des installations classées existantes.

En secteur Ai, cette zone est soumise à des risques d'inondations et de ce fait, elle fait l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRi annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

Sous réserve de prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus ne doit en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation est limitée à R+1+C sans pouvoir dépasser 15mètres de hauteur au faîtage du toit en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 mètres de hauteur au faîtage du toit

Les ouvrages techniques nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques …) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions

Règlement après modification :

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

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

- Les constructions et installations nécessaire à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités agricoles. Ces constructions devront être implantées à proximité des bâtiments d'exploitations et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension des bâtiments existants à condition d'être liée aux activités agricoles, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Tout changement de destination des sols pour un usage d'habitat sous réserve : que le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural et du raccordement aux réseaux, (cf. liste des bâtiments en annexe du règlement),
- La création d'installations classées liées aux activités agricoles et à l'exploitation des ressources naturelles et l'agrandissement des installations classées existantes.
- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement. Le nombre d'annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière.

En secteur Ai, cette zone est soumise à des risques d'inondations et de ce fait, elle fait l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRi annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

Sous réserve de prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus ne doit en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines,
- 50 mètres maximum pour les annexes de 20m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale)

Article A 9 : Emprise au sol

~~Non règlementé~~

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum

Article A 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation est limitée à R+1+C sans pouvoir dépasser 15 mètres de hauteur au faîtage du toit en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur du faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 mètres de hauteur au faîtage du toit

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques …) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions

Règlement applicable à la zone N :

Règlement avant modification :

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

Sont admises en zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les bâtiments ou installations liées à la protection de l'environnement, au bon fonctionnement des réseaux ou à la sécurité y compris les bassins d'orage, sous réserve d'un emplacement et d'un aspect limitant l'impact sur l'environnement et le paysage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Sont admises en zone NH, les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- Les annexes des constructions d'habitation existantes (véranda, abri de jardin, garage, etc...) à la condition qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des sites, paysages et milieux naturels, en vertu de l'article R123-8 du Code de l'urbanisme ;

- Tout changement de destination des sols pour un usage d'habitat sous réserve du raccordement aux réseaux ;
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place des bâtiments préexistants, à condition de n'étendre ni les emprises ni les surface ;
- Les installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics.

Sont admises en zone NP, les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- En cas de sinistre, la reconstruction sur place des bâtiments préexistants, à condition de n'étendre ni les emprises ni les surface ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'amélioration des bâtiments existants et leur extension.

En secteur Ni et Np, ces zones sont soumises à des risques d'inondations et de ce fait, elles feront l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRi annexé au PLU.

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

Non règlementé

Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.5 m au faîtage du toit.

La hauteur des garages non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.5 m au faîtage du toit.

- **En zone N :**

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques …) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.

- **En zone NH :**

En zone NH, le niveau des extensions ne devra pas excéder la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des bâtiments est limités à R+1+C, sans pouvoir dépasser 8 mètres de hauteur au faîtage du toit.

Les constructions nécessaires de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur.

- **En zone Np :**

Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètre en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

Règlement après modification :

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

Sont admises en zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les bâtiments ou installations liées à la protection de l'environnement, au bon fonctionnement des réseaux ou à la sécurité y compris les bassins d'orage, sous réserve d'un emplacement et d'un aspect limitant l'impact sur l'environnement et le paysage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement. Le nombre d'annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière.

Sont admises en zone NH, les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- Les annexes des constructions d'habitation existantes (véranda, abri de jardin, garage, etc...) à la condition qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des sites, paysages et milieux naturels, en vertu de l'article R123-8 du Code de l'urbanisme ;
- Tout changement de destination des sols pour un usage d'habitat sous réserve du raccordement aux réseaux ;
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place des bâtiments préexistants, à condition de n'étendre ni les emprises ni les surface ;
- Les installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics.

Sont admises en zone NP, les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- En cas de sinistre, la reconstruction sur place des bâtiments préexistants, à condition de n'étendre ni les emprises ni les surface ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'amélioration des bâtiments existants et leur extension.

En secteur Ni et Np, ces zones sont soumises à des risques d'inondations et de ce fait, elles feront l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRi annexé au PLU.

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

~~Non règlementé~~

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines,

- 50 mètres maximum pour les annexes de 20m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale)

Article N 9 : Emprise au sol

~~Non règlementé~~

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum

Article N 10 – Hauteur maximum des constructions

~~La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.5 m au faîtage du toit.~~

~~La hauteur des garages non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.5 m au faîtage du toit.~~

- **En zone N :**

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques …) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur du faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

- **En zone NH :**

En zone NH, le niveau des extensions ne devra pas excéder la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des bâtiments est limités à R+1+C, sans pouvoir dépasser 8 mètres de hauteur au faîtage du toit.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur du faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les constructions nécessaires de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur.

- **En zone Np :**

Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètre en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur du faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

3.1.3 Impact de la modification

L'impact de ces changements sera assez limité puisque les habitations existantes en zone agricole et naturelle ne sont pas très nombreuses. Elles sont pour l'essentiel, situées en secteur NH et UH dont le règlement autorise déjà l'extension des habitations principales.

L'impact sera également limité car le règlement proposé encadre fortement les possibilités d'extension via les critères suivants :

- Nombre d'annexe limité à 3 par unité foncière
- Extension autorisée dans la limite de 50% de la surface de plancher sans dépasser 250m² de surface de plancher totale
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation. Cette distance pouvant être portée à 50 mètres maximum pour les abris de jardins ou d'animaux ne dépassant pas 20 m² (hors activité agricole principale) et à 20 mètres maximum pour les piscines.

L'impact sur la qualité des paysages sera réduit du fait que l'extension est limitée à 50% sans pouvoir dépasser 250m² d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part.

Il sera également réduit du fait que les annexes doivent être implantées aux abords immédiat de la construction principale. De plus leur hauteur sera limité à 6 mètres au faîtage du toit ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Il en est de même pour ce qui concerne l'impact sur les surfaces agricoles qui sera dont très faible.

3.2 Supprimer certains emplacements réservés

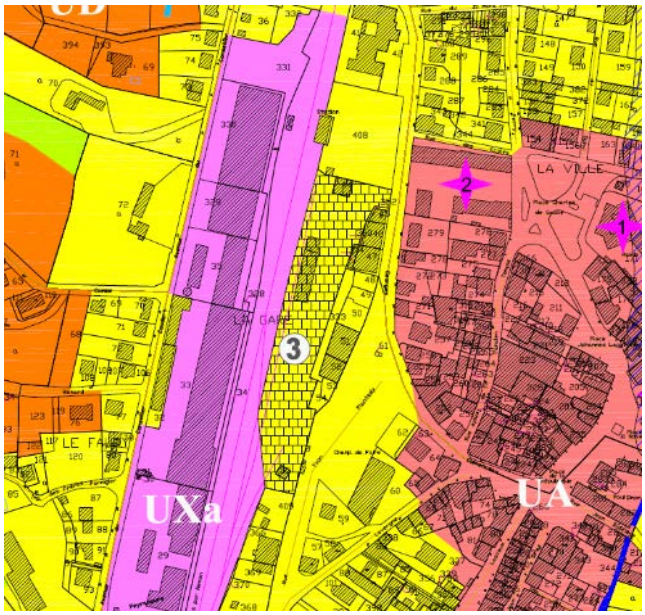
3.2.1 Contexte

Actuellement, le règlement graphique du PLU d'Objat comporte un certain nombre d'emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements publics.
Certains de ces emplacements réservés sont devenus obsolètes et doivent être supprimés : du fait de leur réalisation ou bien de l'abandon du projet.

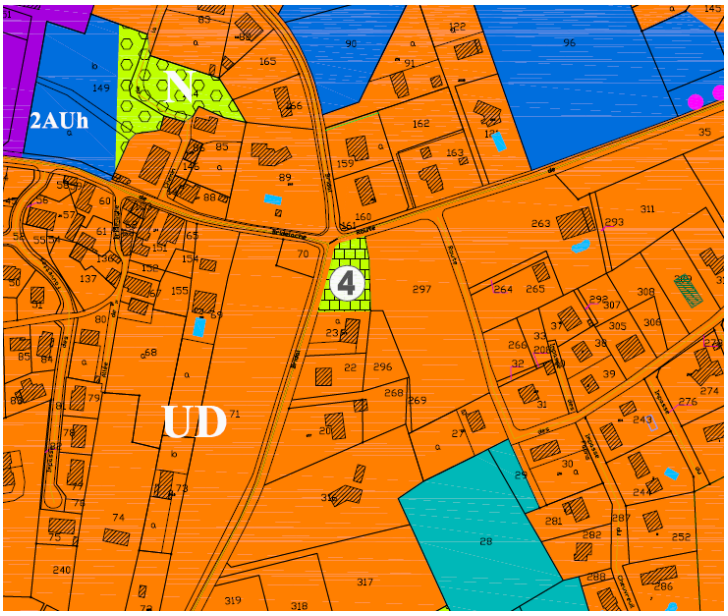
3.2.2 Le projet

Sur ce point la révision allégée du PLU consiste à supprimer les emplacements réservés qui sont devenus inutiles du fait de l'abandon ou de la réalisation du projet :

Emplacement réservé n° 3 – Requalification du secteur de la Gare : Le projet ayant été réalisé, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Il est supprimé.



Emplacement réservé n°4 – Création d'un square : Etant donné l'absence de projet d'aménagement d'espace public sur cette parcelle, il convient de lever le dit emplacement. Il est supprimé.



3.2.3 Contenu de la modification

Modification du règlement graphique

Sur ce point, la modification du PLU consiste à supprimer des documents graphiques du règlement les deux emplacements réservés listés ci-dessus et à mettre à jour le tableau des emplacements réservés en légende du plan.

3.2.4 Impact de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les emplacements réservés supprimés sont de dimensions modestes et sont supprimés par réalisation du projet pour l'un ou abandon du projet d'équipement public pour l'autre.

3.3 Adapter le règlement littéral

3.3.1 Contexte et contenu de la modification

Le règlement littéral du PLU d'Objat nécessite quelques ajustements suite à sa mise en application depuis 2012, afin de faciliter son instruction.

- ***Dispositions générales***

Ajout d'un article 18 afin de permettre des adaptations mineures aux constructions existantes qui pourraient être rendu nécessaire en fonction de la nature du sol, de la configuration de la parcelle.

ARTICLE 18 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'une autorisation du Maire, conformément à l'article L152-3 du Code l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- ***Règlement applicable à la zone UA***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification :

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimale de 1.90 m de la limite séparative

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement.

Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.

Règlement après modification :

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimale de 1.90 m de la limite séparative

Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 1.90 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement.

Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.

Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions des annexes, celle-ci a été revu à la hausse car la hauteur initiale a empêché la réalisation de double garage.

Règlement avant modification :

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 15 mètres de hauteur au faîtage du toit en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit
La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.80 m au faîtage du toit.

Règlement après modification :

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 15 mètres de hauteur au faîtage du toit en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit
La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 5.50 m au faîtage du toit.

Modification de l'article 11, afin d'agrandir la surface des abris de jardin permettant d'avoir des adaptations mineures concernant la pente de toit.

Règlement avant modification :

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Ouvertures, menuiseries :

- **Bâti existant**

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.
Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante, l'emploi du blanc pur est proscrit.

Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métallique).

Les volets seront peints et non verni. Les teintes seront en harmonie avec les volets environnants. Les volets roulants sont interdits. Les volets roulants existants seront remplacés par des volets bois.

Pour les bâtiments remarqués au titre de l'article L 123.1.5.7, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

Pour les ouvertures de toits, seuls sont autorisés les châssis rampants (dimension 55x98 cm maximum), les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le bourg.
(…)

Règlement après modification :

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Ouvertures, menuiseries :

❖ **Bâti existant**

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.
Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante, l'emploi du blanc pur est proscrit.

Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métallique).

Les volets seront peints et non verni. Les teintes seront en harmonie avec les volets environnants. Les volets roulants sont interdits. Les volets roulants existants seront remplacés par des volets bois.

Pour les bâtiments remarqués au titre de l'article L 123.1.5.7, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

Pour les ouvertures de toits, seuls sont autorisés les châssis rampants (dimension 114 x 118 cm maximum), les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le bourg.
(…)

- ***Règlement applicable à la zone UB***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification : ***ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront : • soit sur une limite séparative • soit à une distance minimale de 1.90 m. Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement
Règlement après modification : ***ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront : • soit sur une limite séparative • soit à une distance minimale de 1.90 m. Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 1.90 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade. Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement

Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions des annexes, celle-ci a été revu à la hausse car la hauteur initiale a empêché la réalisation de double garage.

Règlement avant modification : ***ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C, sans pouvoir dépasser 12 mètres de hauteur au faîtage du toit. En tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel. La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50 m au faîtage du toit La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.80 m au faîtage du toit.

Règlement après modification :

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C, sans pouvoir dépasser 12 mètres de hauteur au faîtage du toit. En tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50 m au faîtage du toit
La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 5.50 m au faîtage du toit.

Modification de l'article 11, afin d'autoriser des pentes de toits différentes pour les annexes et extensions mais aussi d'agrandir les dimensions maximales des châssis rampants.

Règlement avant modification :

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Ouvertures, menuiseries :

- **Bâti existant**

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante, l'emploi du blanc pur est proscrit.

Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métallique).

Les volets seront peints et non verni. Les teintes seront en harmonie avec les volets environnants. Les volets roulants sont interdits. Les volets roulants existants seront remplacés par des volets bois.

Pour les ouvertures de toits, seuls sont autorisés les châssis rampants (dimension 55x98 cm maximum), les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le hameau.

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.

Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre et mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20m². Les toitures seront de teinte ardoise.

Pour les extensions, les façades en bois naturel sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra être tolérée.

Règlement après modification :

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Ouvertures, menuiseries :

- **Bâti existant**

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante, l'emploi du blanc pur est proscrit.

Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métallique).

Les volets seront peints et non verni. Les teintes seront en harmonie avec les volets environnants. ~~Les volets roulants sont interdits. Les volets roulants existants seront remplacés par des volets bois.~~

Pour les ouvertures de toits, seuls sont autorisés les châssis rampants (dimension 114 x 118 cm maximum), les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le hameau.

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.

Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre et mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Les toitures pour les extensions et annexes pourront être soit monopente soit en terrasse et seront de teintes ardoise.

Pour les extensions, les façades en bois naturel sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra être tolérée.

- ***Règlement applicable à la zone UC***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification : ***ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront : • soit sur une limite séparative • soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement. Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.
Règlement après modification : ***ARTICLE UC 7 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront : • soit sur une limite séparative • soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade. Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement. Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.

Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions des annexes, celle-ci a été revu à la hausse car la hauteur initiale a empêché la réalisation de double garage.

Règlement avant modification :

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 15 mètres de hauteur au faîtage du toit en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit
La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.80 m au faîtage du toit.

Règlement après modification :

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 15 mètres de hauteur au faîtage du toit en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit
La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 5.50 m au faîtage du toit.

Modification de l'article 11, afin d'autoriser des pentes de toits différentes pour les annexes et extensions et concernant une erreur matérielle.

Règlement avant modification :

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Devantures commerciales:

Les façades commerciales anciennes de qualité pourront être conservées et restaurées à l'identique.

Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Dans le cas de façades commerciales contigües sur plusieurs immeubles, chaque immeuble sera doté d'une devanture. L'application d'une même devanture sur plusieurs immeubles est proscrite.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes des gris colores. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.

Ouvertures, menuiseries :

Sur la façade principale, Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Le système d'occupation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et de couleur beige ou foncé.

Pour les ouvertures de toits, seuls sont autorisés les châssis rampants, les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le hameau.

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.
Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20m².

Pour les extensions, les façades en bois naturel sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra tolérée.

Les toitures seront de teintes ardoise.

Règlement après modification :

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Devantures commerciales:

Les façades commerciales anciennes de qualité pourront être conservées et restaurées à l'identique.

Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Dans le cas de façades commerciales contigües sur plusieurs immeubles, chaque immeuble sera doté d'une devanture. L'application d'une même devanture sur plusieurs immeubles est proscrite.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes de~~s~~ gris ~~colores~~. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.

Ouvertures, menuiseries :

Sur la façade principale, Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Le système d'occupation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et de couleur beige ou foncé.

Pour les ouvertures de toits, seuls sont autorisés les châssis rampants, les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes ~~dans le hameau~~.

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.
Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Pour les extensions, les façades en bois naturel sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra tolérée.

Les toitures pour les extensions et annexes pourront être soit monopente soit en terrasse et seront de teintes ardoise.

➢ *Règlement applicable à la zone UD*

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification :

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 m.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement.

Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.

Règlement après modification :

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 m.

Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement.

Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.

.

Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions des annexes, celle-ci a été revu à la hausse car la hauteur initiale a empêché la réalisation de double garage.

Règlement avant modification :

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C, sans pouvoir dépasser 10 mètres de hauteur au faîtage du toit. En tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit
La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.80 m au faîtage du toit.

Règlement après modification :

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C, sans pouvoir dépasser 10 mètres de hauteur au faîtage du toit. En tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit
La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 5.50 m au faîtage du toit.

Modification de l'article 11, afin d'autoriser des pentes de toits différentes pour les annexes et extensions et concernant une erreur matérielle.

Règlement avant modification :

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Toitures :

(…)

- **Bâti neuf :**

Les constructions neuves devront présenter un aspect relationnel direct avec les constructions environnantes.

Les toits seront soit à 2 pans soit à 4 pans avec possibilité de ½ croupe.

Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente minimale de 70% (soit 35°).

Les constructions devront être recouvertes d'ardoise ou de matériaux plans de teinte ardoise ou brune.
(…)

Devantures commerciales:

Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes des gris colores. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.
(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.

Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20m².

Pour les extensions, les façades en bois naturel sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra être tolérée.

Les toitures seront de teintes ardoise.

(…)

Règlement après modification :

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Toitures :

(…)

- **Bâti neuf :**

Les constructions neuves devront présenter un aspect relationnel direct avec les constructions environnantes.

Les toits seront soit à 2 pans soit à 4 pans avec possibilité de ½ croupe. Les toitures terrasses ou monopente sont autorisées pour les nouvelles constructions, dans ce cas les projets seront admis après concertation avec les élus et les hommes de l'art.

Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente minimale de 70% (soit 35°).

Les constructions devront être recouvertes d'ardoise ou de matériaux plans de teinte ardoise ou brune.
(…)

Devantures commerciales:

Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes de~~s~~ gris ~~colores~~. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.

Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Pour les extensions, les façades en bois naturel sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra être tolérée.

Les toitures pour les extensions et annexes pourront être soit monopente soit en terrasse et seront de teintes ardoise.

- ***Règlement applicable à la zone UH***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification : ***ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, extensions et les annexes seront à une distance minimale de 3m de la limite séparative Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement
Règlement après modification : ***ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront : - soit sur une limite séparative - soit à une distance minimale de 3 m. Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade. Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement.

Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions des annexes, celle-ci a été revue à la hausse car la hauteur initiale a empêché la réalisation de double garage.

Règlement avant modification : ***ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*** En zone UH, le niveau des extensions ne devra pas excéder la hauteur des constructions existantes. La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C, sans pouvoir dépasser 8 mètres de hauteur au faîtage du toit. Les constructions nécessaires de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur. La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit

La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.50m au faîtage du toit.

Règlement après modification :

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone UH, le niveau des extensions ne devra pas excéder la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C, sans pouvoir dépasser 8 mètres de hauteur au faîtage du toit.

Les constructions nécessaires de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de hauteur.
La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit

La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 5.50 m au faîtage du toit.

Modification de l'article 11, afin d'autoriser des pentes de toits différentes pour les annexes et extensions.

Règlement avant modification :

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

Toitures :

Les tuiles canales sont interdites.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux.

- **Bâti existant, extension et construction neuve:**

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) seront maintenus. Les toitures seront réalisées à l'identique de la couleur existante de la construction principale.

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.

Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit

inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20m².

Pour les extensions, les façades bois sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra être tolérée.

(…)

Règlement après modification :

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Toitures :

Les tuiles canales sont interdites.

Les toitures terrasses ou monopente sont autorisées pour les nouvelles constructions dans ce cas les projets seront admis après concertation avec les élus et les hommes de l'art.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux.

- **Bâti existant, extension et construction neuve:**

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) seront maintenus. Les toitures seront réalisées à l'identique de la couleur existante de la construction principale.

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.

Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Pour les extensions, les façades bois sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

~~Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra être tolérée.~~

Les toitures pour les extensions et annexes pourront être soit monopente soit en terrasse et seront de teintes ardoise.

- ***Règlement applicable à la zone UL***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification :

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement.

Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.

Règlement après modification :

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative

Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement.

Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.

Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions des annexes, celle-ci a été revue à la hausse car la hauteur initiale a empêché la réalisation de double garage.

Règlement avant modification :

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur maximale de 15 m en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel. La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit. La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.80 m au faîtage du toit. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.
Règlement après modification : ***ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*** Les constructions auront une hauteur maximale de 15 m en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel. La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit. La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 5.50 m au faîtage du toit. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.

Modification de l'article 11, concernant une erreur matérielle.

Règlement avant modification : ***ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES*** (…) **Devantures commerciales:** Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture. Les teintes des devantures devront être dans les gammes des gris colores. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites. En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.
Règlement après modification : ***ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES***

(…)

Devantures commerciales:

Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes de~~s~~ gris ~~colores~~. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.

- ***Règlement applicable à la zone UX***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification : ***ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, extensions et les annexes seront : • soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative • soit sur une limite séparative Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement
Règlement après modification : ***ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, extensions et les annexes seront : • soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative • soit sur une limite séparative Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade. Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement

Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions des annexes, celle-ci a été revue à la hausse car la hauteur initiale a empêché la réalisation de double garage.

Règlement avant modification : ***ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*** Les constructions auront une hauteur maximale de 15 m en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel. La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.80 m au faîtage du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.
Règlement après modification : ***ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*** Les constructions auront une hauteur maximale de 15 m en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel. La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 5.50 m au faîtage du toit. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.

Modification de l'article 11, concernant une erreur matérielle.

Règlement avant modification : ***ARTICLE UX11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES*** (…) **Devantures commerciales:** Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture. Les teintes des devantures devront être dans les gammes des gris colores. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites. Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur de l'acrotère. En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.
Règlement après modification : ***ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES*** (…) **Devantures commerciales:** Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes de~~s~~ gris ~~colores~~. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.

- ***Règlement applicable à la zone 1AUh***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification :

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 m.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement

Règlement après modification :

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes seront :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 m.

Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement

Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions des annexes, celle-ci a été revue à la hausse car la hauteur initiale a empêché la réalisation de double garage.

Règlement avant modification :

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+3, sans pouvoir dépasser 15 mètres de hauteur au faîtage du toit en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit
La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.80 m au faîtage du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.

Règlement après modification :

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+3, sans pouvoir dépasser 15 mètres de hauteur au faîtage du toit en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit
La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 5.50 m au faîtage du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.

Modification de l'article 11, concernant une erreur matérielle mais aussi afin d'autoriser des pentes de toits différentes pour les annexes et extensions.

Règlement avant modification :

ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Devantures commerciales:

Les façades commerciales anciennes de qualité pourront être conservées et restaurées à l'identique.

Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Dans le cas de façades commerciales contigües sur plusieurs immeubles, chaque immeuble sera doté d'une devanture. L'application d'une même devanture sur plusieurs immeubles est proscrite.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes des gris colores. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.
Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20m².

Pour les extensions, les façades en bois naturel sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra tolérée.

Les toitures seront de teintes ardoise.

Règlement après modification :

ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Devantures commerciales:

Les façades commerciales anciennes de qualité pourront être conservées et restaurées à l'identique.

Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Dans le cas de façades commerciales contigües sur plusieurs immeubles, chaque immeuble sera doté d'une devanture. L'application d'une même devanture sur plusieurs immeubles est proscrite.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes de~~s~~ gris ~~colores~~. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.
Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Pour les extensions, les façades en bois naturel sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra tolérée.

Les toitures pour les extensions et annexes pourront être soit monopente soit en terrasse et seront de teintes ardoise.

- ***Règlement applicable à la zone 1AUx***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification : ***ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, extensions et les annexes seront : • soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative • soit sur une limite séparative Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement
Règlement après modification : ***ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, extensions et les annexes seront : • soit à une distance minimale de 3 m de la limite séparative • soit sur une limite séparative Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade. Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement

Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions des annexes, celle-ci a été revue à la hausse car la hauteur initiale a empêché la réalisation de double garage.

Règlement avant modification : ***ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*** Les constructions auront une hauteur maximale de 15 m en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel. La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 3.80 m au faîtage du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.
Règlement après modification : ***ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*** Les constructions auront une hauteur maximale de 15 m en tout point, à partir du point le plus bas du sol naturel. La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2.50m au faîtage du toit La hauteur des garages, non intégrés à l'habitation, ne devra pas dépasser 5.50 m au faîtage du toit. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.

Modification de l'article 11, concernant une erreur matérielle mais aussi afin d'autoriser des pentes de toits différentes pour les annexes et extensions.

Règlement avant modification : ***ARTICLE 1AUx 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES*** (…) **Devantures commerciales:** Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15 cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture. Les teintes des devantures devront être dans les gammes des gris colores. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites. Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur de l'acrotère. En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit. (…)
Règlement après modification : ***ARTICLE 1AUx 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES*** (…)

Devantures commerciales:

Les devantures à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15 cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes de~~s~~ gris ~~colores~~. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.
(…)

- ***Règlement applicable à la zone A***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification : ***ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, extensions et les annexes seront à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement. Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.
Règlement après modification : ***ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, extensions et les annexes seront à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade. Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement. Si la parcelle est bordée par un cours d'eau, l'implantation des futures constructions devra se faire à une distance minimale de 10 mètres par rapport au haut de berge, sauf pour les abris de jardin pour lesquels celle-ci est ramenée à 5 mètres par rapport au haut de la berge.

Modification de l'article 11, afin d'autoriser des pentes de toits différentes pour les annexes et extensions.

Règlement avant modification : ***ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES*** (…) **Ouvertures, menuiseries pour habitation :**

❖ **Bâti existant**

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante, l'emploi du blanc pur est proscrit.

Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métallique).

Les volets seront peints et non verni. Les teintes seront en harmonie avec les volets environnants. Les volets roulants sont interdits. Les volets roulants existants seront remplacés par des volets bois.

Pour les ouvertures de toits, seuls sont autorisés les châssis rampants (dimension 55x98 cm maximum), les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le hameau.
(…)

Extensions et annexes :
Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.

Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20m².

Pour les extensions, les façades bois sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra tolérée.

Les toitures seront de teintes ardoise.

Règlement après modification :

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Ouvertures, menuiseries pour habitation :

❖ **Bâti existant**

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante, l'emploi du blanc pur est proscrit.

Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métallique).

Les volets seront peints et non verni. Les teintes seront en harmonie avec les volets environnants. Les volets roulants sont interdits. Les volets roulants existants seront remplacés par des volets bois.

Pour les ouvertures de toits, seuls sont autorisés les châssis rampants (dimension 114 x 118 cm maximum), les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le hameau.
(…)

Extensions et annexes :
Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.

Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Pour les extensions, les façades bois sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra tolérée.

Les toitures pour les extensions et annexes pourront être soit monopente soit en terrasse et seront de teintes ardoise.

- ***Règlement applicable à la zone N***

Modification de l'article 7, afin de permettre aux constructions déjà existante de s'agrandir dans leur continuité

Règlement avant modification : ***ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, extensions et les annexes seront à une distance minimale de 3m de la limite séparative Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement
Règlement après modification : ***ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions nouvelles, extensions et les annexes seront à une distance minimale de 3m de la limite séparative Le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade. Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, château d'eau,…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, l'impact sur l'environnement

Modification de l'article 11, afin d'autoriser des pentes de toits différentes pour les annexes et extensions.

Règlement avant modification : ***ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES*** (…) **Extensions et annexes :** Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain. Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…). Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés

sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20m².

Pour les extensions, les façades bois sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra être tolérée.

Règlement après modification :

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEURS – CLOTURES

(…)

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain.

Les annexes et extensions devront respecter le bâtiment principal (volume, matériaux, teintes,…).

Les abris de jardin devront être traités de façon similaire à l'habitation principale ou en bardage bois. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. Ils pourront avoir une pente de toit inférieur à la construction principale à condition qu'il soit d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Pour les extensions, les façades bois sont autorisées. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel ou doré.

Pour les vérandas et extensions vitrées une pente plus faible que la construction principale pourra être tolérée.

Les toitures pour les extensions et annexes pourront être soit monopente soit en terrasse et seront de teintes ardoise.

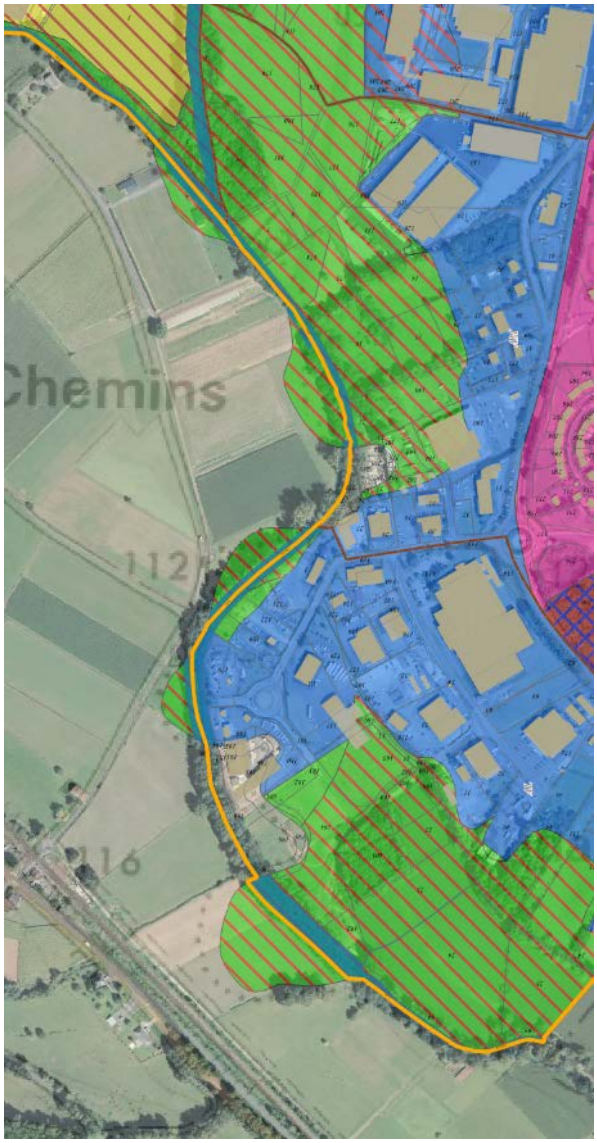
3.4 Adapter le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU d'Objat nécessite quelques ajustements afin de pouvoir voir la réalisation de certains projets mais aussi la prise en compte du nouveau tracé des limites communales :

3.4.1 Contexte et contenu de la modification : Prise en compte des nouvelles limites communales

La première modification envisagée consiste en la prise en compte des nouvelles limites communales suite à l'intégration de nouvelles parcelles situées sur le secteur de Bridal, appartenant auparavant à la commune de Saint Aulaire.

Zonage initial :

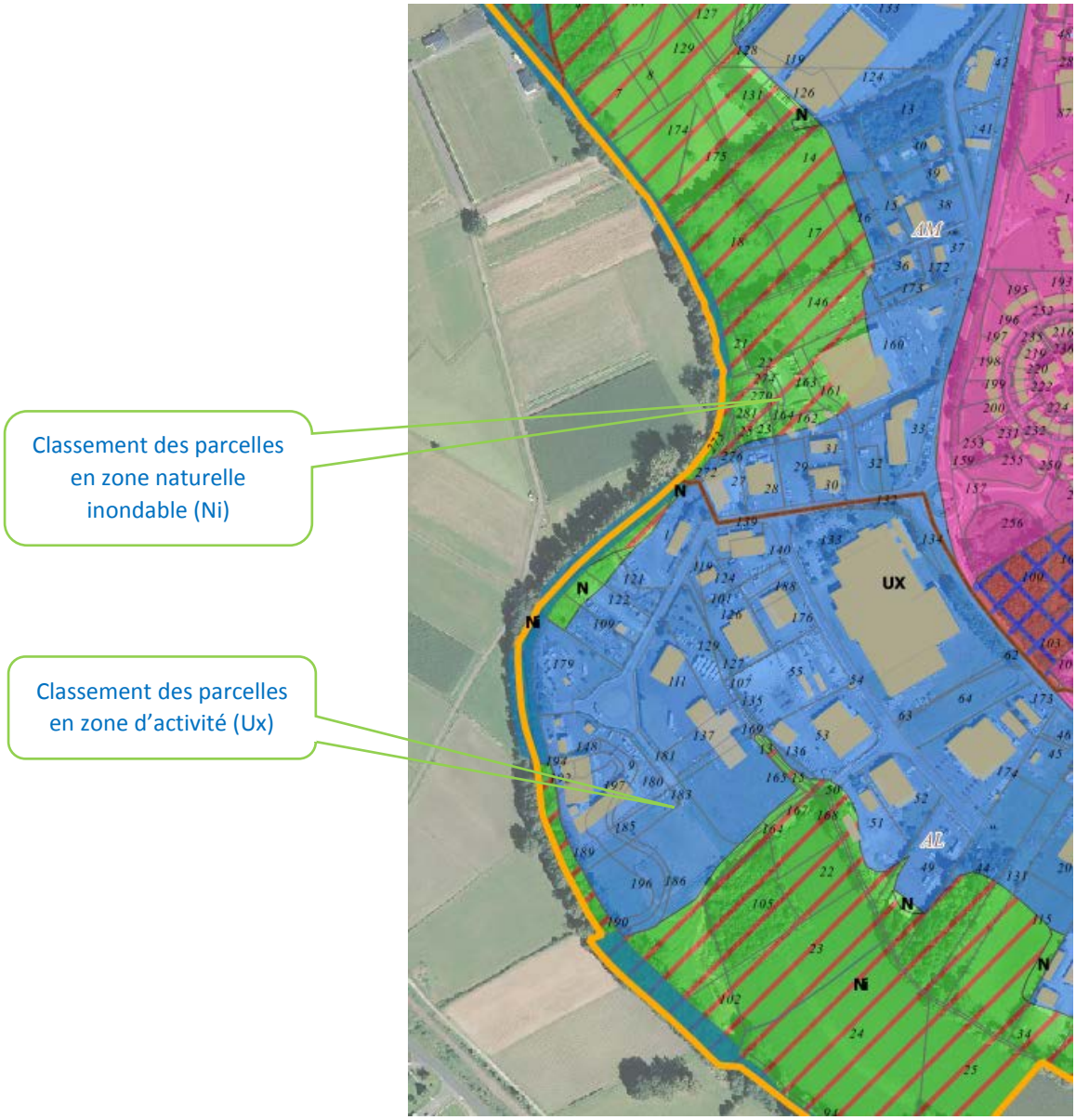


Zonage après modification :

3.4.2 Impact de la modification

L'impact de cette première modification est nul, en effet cette modification graphique permet seulement d'ajuster le zonage du PLU d'Objat à ses nouvelles limites communales et de ce fait de déterminer un zonage spécifique pour les nouvelles parcelles de son territoire suivant leur occupation du sol actuelle.

La majorité des nouvelles parcelles a été classée en zone naturelle (N) du fait de leur proximité avec le cours d'eau de La loyre, permettant ainsi de limiter l'impact de l'urbanisation auprès de ce cours d'eau et de maintenir sa ripisylve, certaines ont été matérialisées en zone naturelle inondable (Ni) du fait de leur présence dans le PPRi relatif à la Loyre.



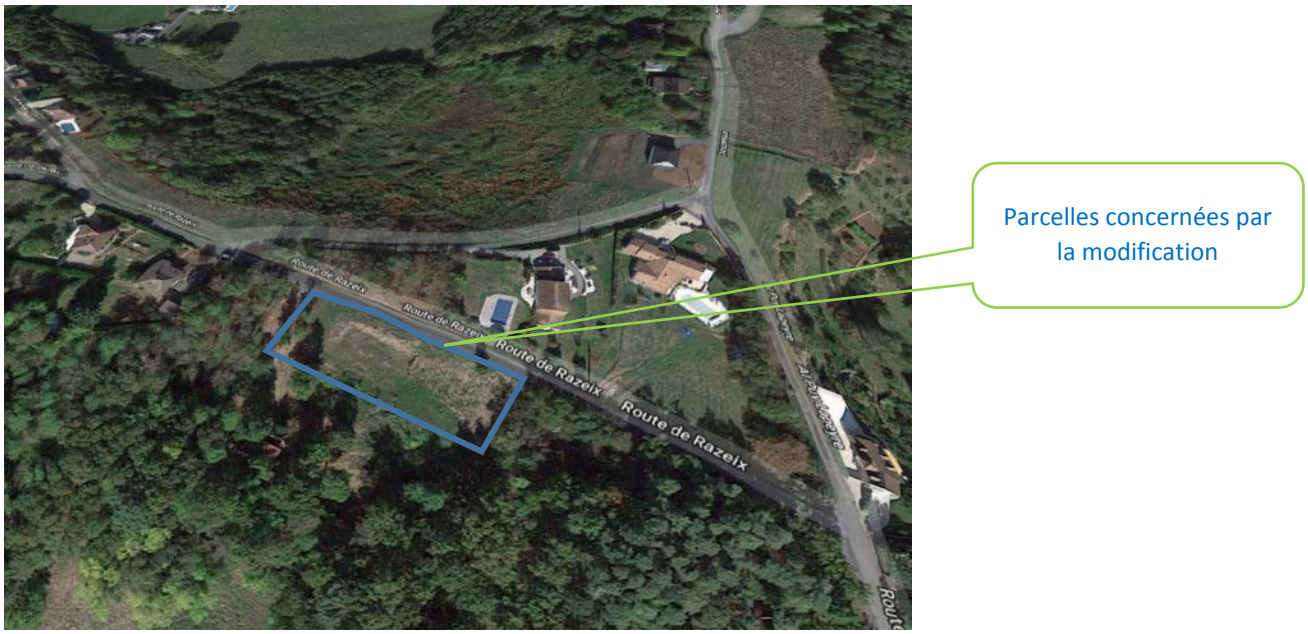
Pour terminer, un nombre limité de parcelle a été cartographié en zone d'activité (Ux) puisque celles-ci recensent actuellement la présence de bâtiments d'activités existant et ayant déjà fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU.

3.4.3 Contexte et contenu des modifications : Ajustement graphique du règlement graphique du PLU

➢ ***Secteur de Razeix : Agrandissement de la zone UD***

La modification envisagée consisterait à agrandir le zonage de la zone UH, afin de pouvoir englober une partie de la parcelle 177 section AH, qui à l'origine avait obtenu un permis de construire positif, et qui avait procéder au défrichement de sa parcelle.

L'agrandissement de la zone UH devrait permettre de raccrocher une partie de cette parcelle, tout en limitant l'urbanisation à une bande constructible de 30 mètres de profondeur correspondant à une partie de la zone défriché, permettant ainsi de limiter l'impact de la zone constructible sur le boisement existant.



Etat initial de l'environnement

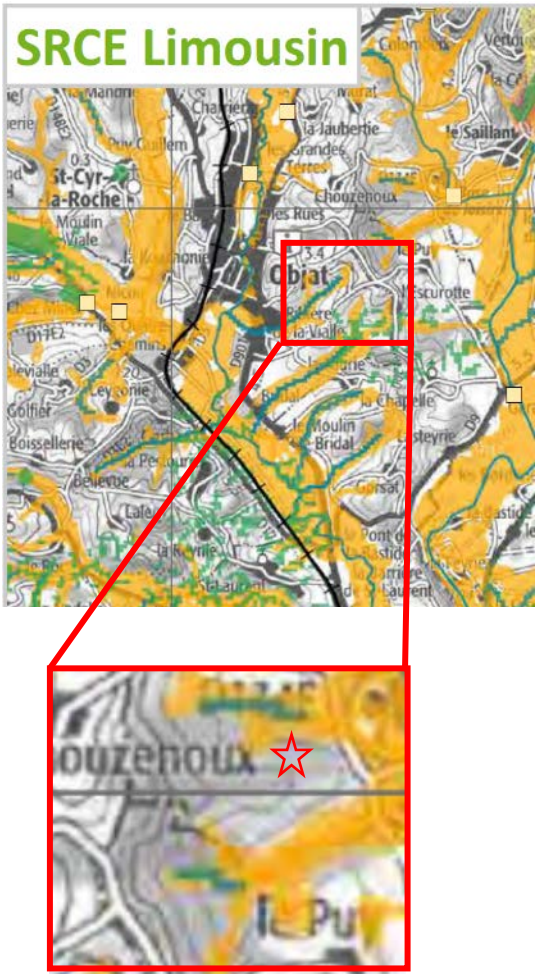
Le secteur est concerné par une ancienne parcelle boisée, qui avait été défrichée lors de l'obtention du permis de construire.

Continuité écologique

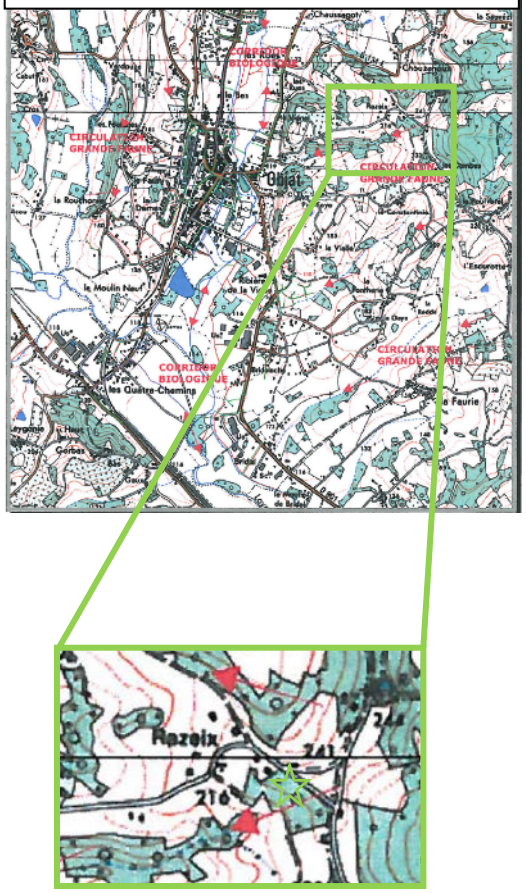
Le secteur est situé à proximité d'un corridor écologique, identifié dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Zone potentiellement humide

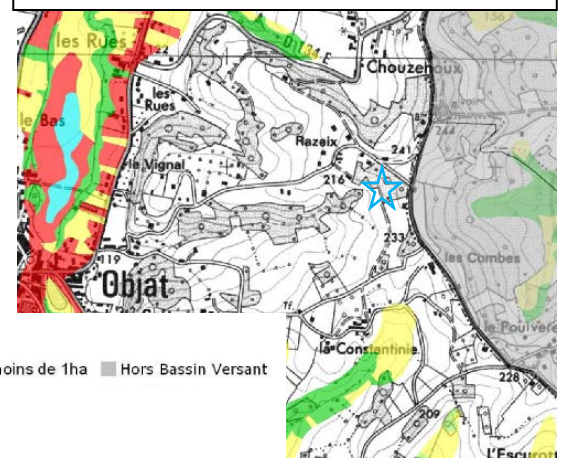
Le site n'est pas classé en zone potentiellement humide par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne



Carte des continuités écologique - Extrait du PLU



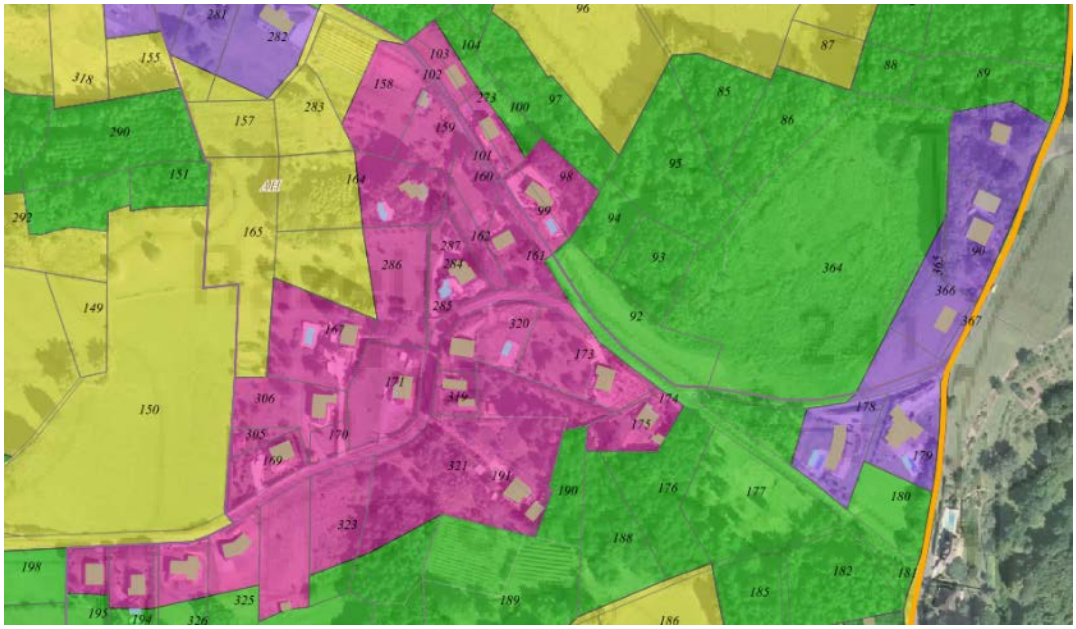
Carte des zones potentiellement humide - EPIDOR



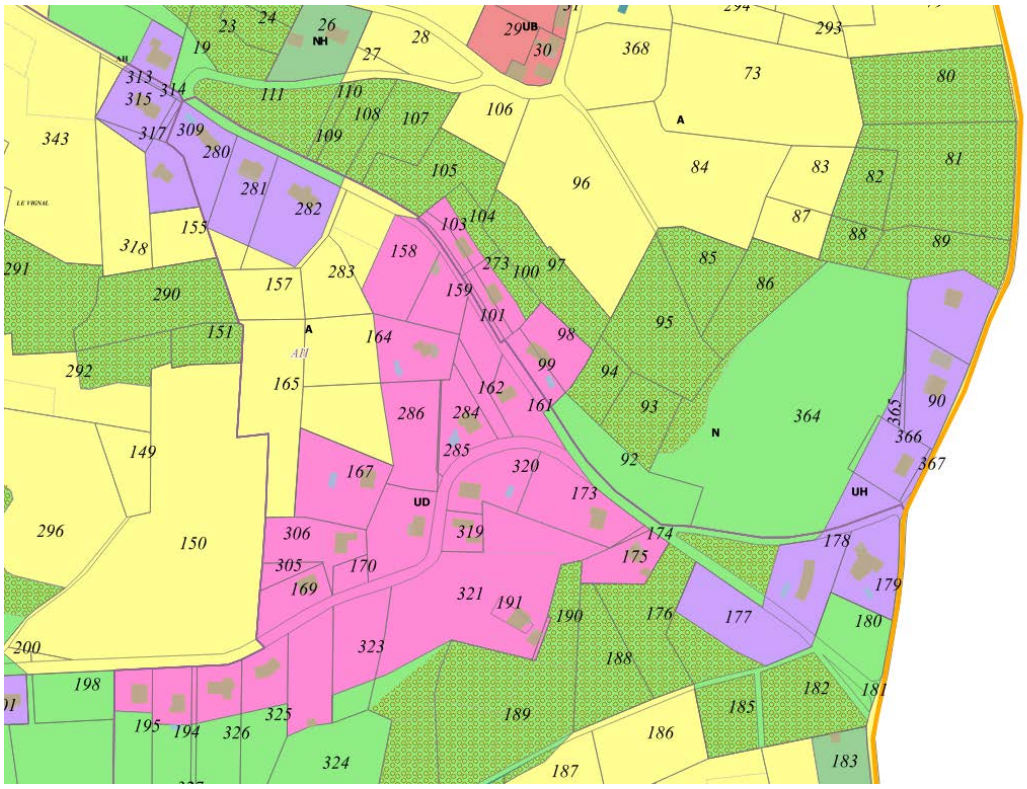
Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

- Plans d'eau (étangs, gravières…)
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies…
- Prairies humides
- Boisements humides
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Plantations d'arbres en zone humide
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées
- Hors Bassin Versant

Zonage initial :



Zonage après modification :



➢ *Secteur La Dame : Création d'une zone 1AU*

La modification envisagée consisterait à créer une zone 1 AUh, via la réduction d'une zone naturelle afin de pourvoir permettre la réalisation d'une opération d'ensemble ; les parcelles concernées par cette modification sont les parcelles 181 et 182 section AR. Une orientation d'aménagement et de programmation sera définie sur l'ensemble du secteur afin de maitriser son urbanisation. Actuellement ces parcelles sont en prairies et non utilisées par le monde agricole du fait de leur présence au cœur d'une zone urbaine.

L'objectif de la création d'une zone 1 AU, serait de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble via la création de 7 lots allant de 1100 à 1700m² tout en veillant à une meilleure cohérence du développement du secteur, permettant ainsi une meilleure gestion des accès et de la densification de celui-ci.

Actuellement l'urbanisation de ce secteur s'est faite au coup par coup le long des voies de circulation, sans anticiper le devenir des terrains du second rang. La réalisation de cette opération d'ensemble permettra de réfléchir à une confortation de la partie actuellement urbanisé, sur des terrains qui ne sont destinées à aucune activé agricole et qui sont entourés de zone constructible.

Etat initial de l'environnement

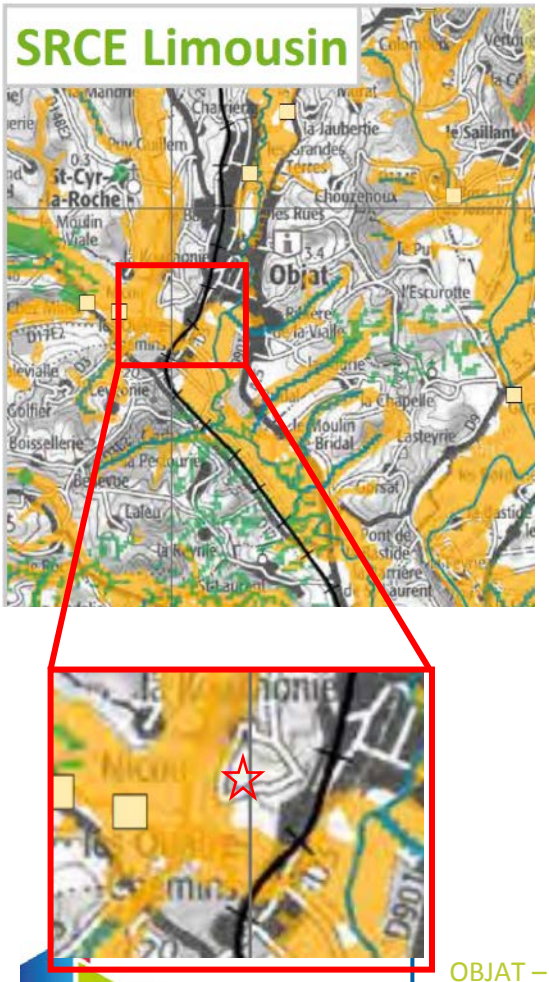
Le secteur est actuellement une pairie, non vouée au monde agricole, se situant à l'intérieur d'une poche urbaine.

Continuité écologique

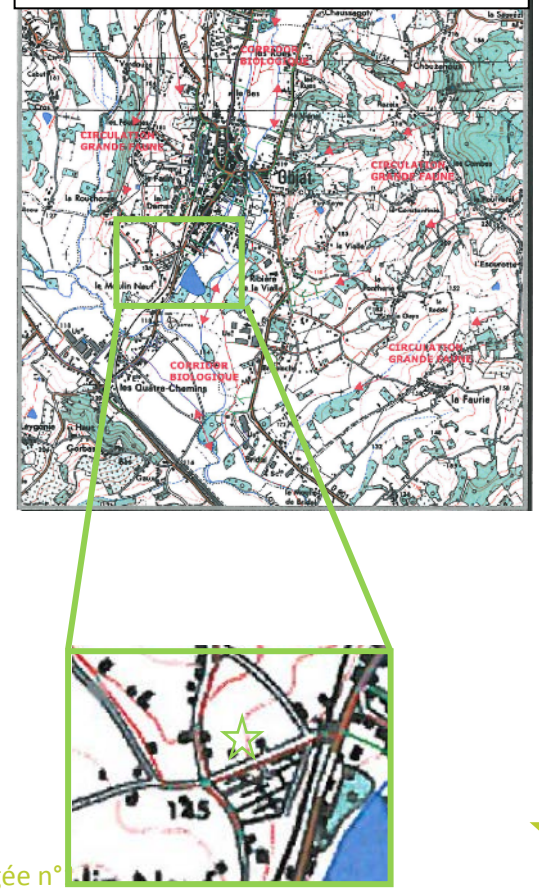
Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Zone potentiellement humide

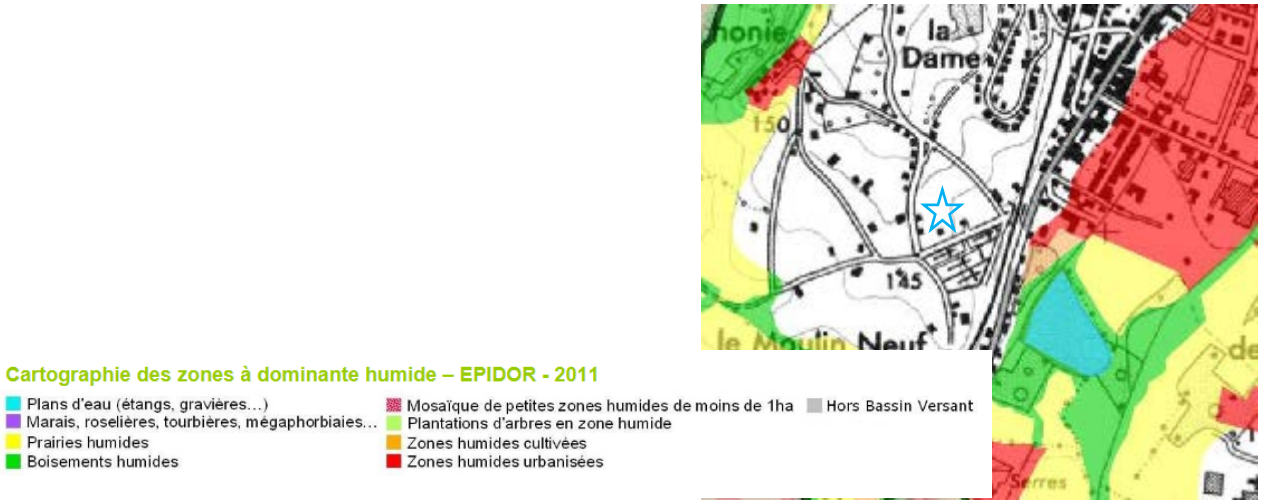
Le site n'est pas classé en zone potentiellement humide par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne



Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



Carte des zones potentiellement humide - EPIDOR



Le secteur concerné par le projet, fait partie d'un ensemble urbain composé à ce jour d'équipements et de services publics, qui sont alimentés par les différents réseaux.

Proposition d'OAP

Zonage initial :

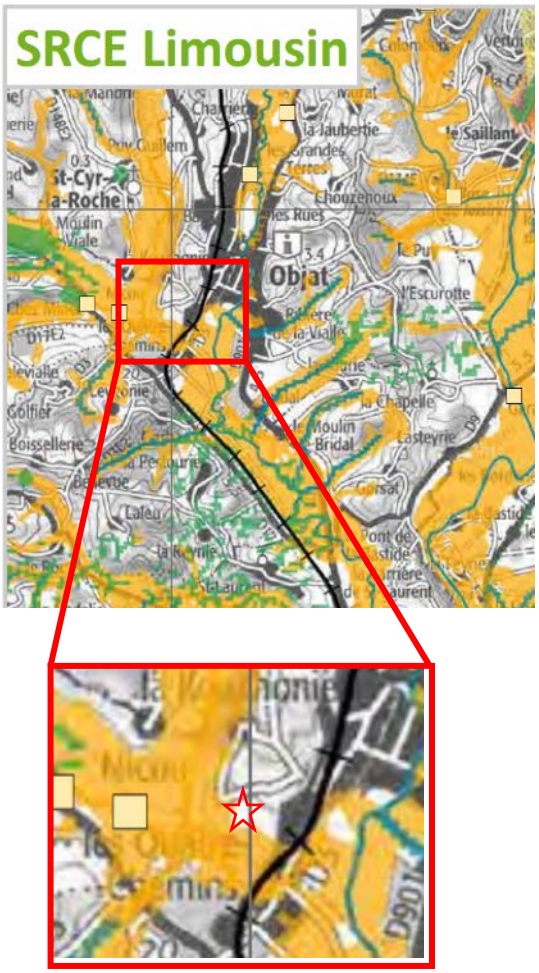
Zonage après modification :

➢ *Secteur Rue du Puy du Roi : Ajustement du tracé de la zone UD et N*

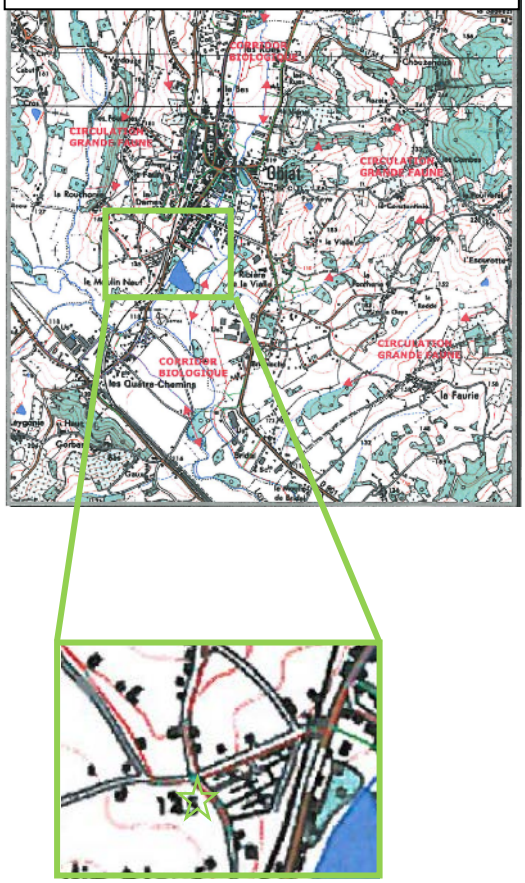
La modification envisagée consisterait à réajuster le tracé du zonage de la zone UD ainsi que celui de la zone N sur les parcelles 34 et 35 section AP.

En effet le zonage en profondeur de la parcelle 35 n'est pas cohérent du fait de la forme de la parcelle et inciterai à voir une construction sur l'arrière de la parcelle, qui serait en déconnexion par rapport à la frange bâti existante. Un ajustement du tracé de la zone UD sur ce secteur, permettrai ainsi de limiter l'implantation de la future construction à proximité du bâti existant, de plus la parcelle 34 qui jouxte la parcelle 35, bénéficiant d'un accès, serait ajoutée à la zone constructible, afin d'avoir une zone constructible de second rang cohérente et sans dent creuse.

Actuellement, ces parcelles sont occupées par des prairies, peu utilisées par le monde agricole du fait de la présence bon nombre de constructions situées à proximité.



Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



Etat initial de l'environnement

Le secteur est actuellement une pairie, non vouée au monde agricole, se situant en continuité d'une poche urbaine.

Continuité écologique

Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Zone potentiellement humide

Le site n'est pas classé en zone potentiellement humide par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne

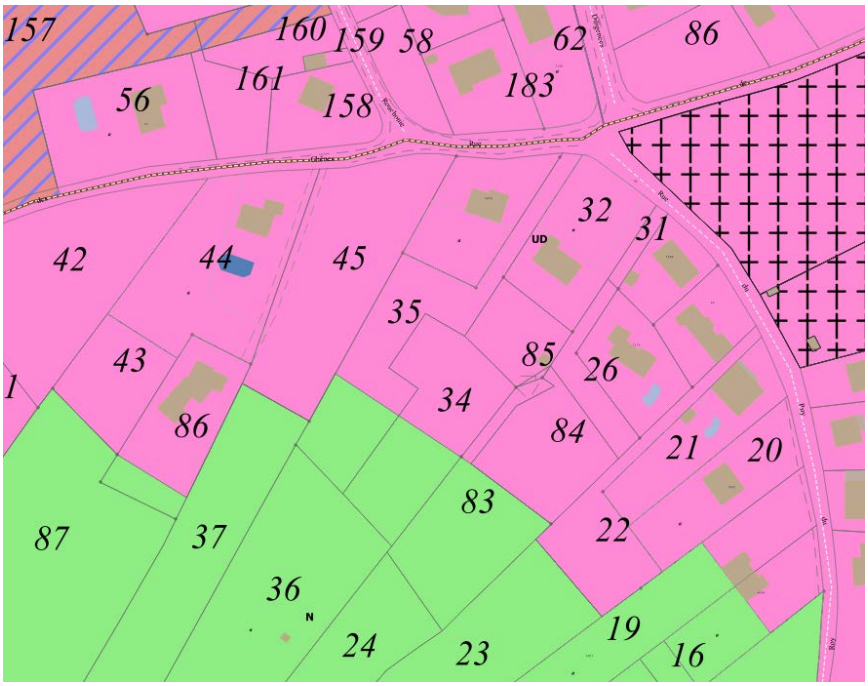
Carte des zones potentiellement humide - EPIDOR

Le secteur concerné par le projet, fait partie d'un ensemble urbain composé à ce jour d'équipements et de services publics, qui sont alimentés par les différents réseaux.

Parcelle concernée par la modification

Zonage initial :

Zonage après modification :



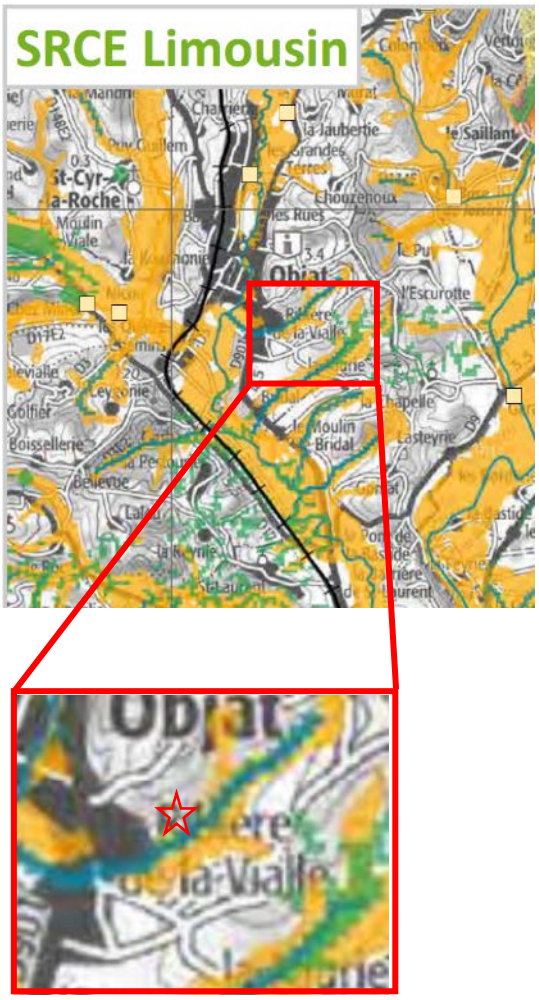
- ***Secteur La Gardinouche : Ajustement du tracé de la zone 1AUh et N et de l'Espace Boisé Classé***

La modification envisagée consisterait à réajuster le tracé du zonage de la zone 1AUh ainsi que celui de la zone N sur la parcelle 116 section BA. Le zonage de la zone N, ne correspondant pas une réalité de terrain, la modification du plan de zonage permettrait de rectifier une erreur matérielle.

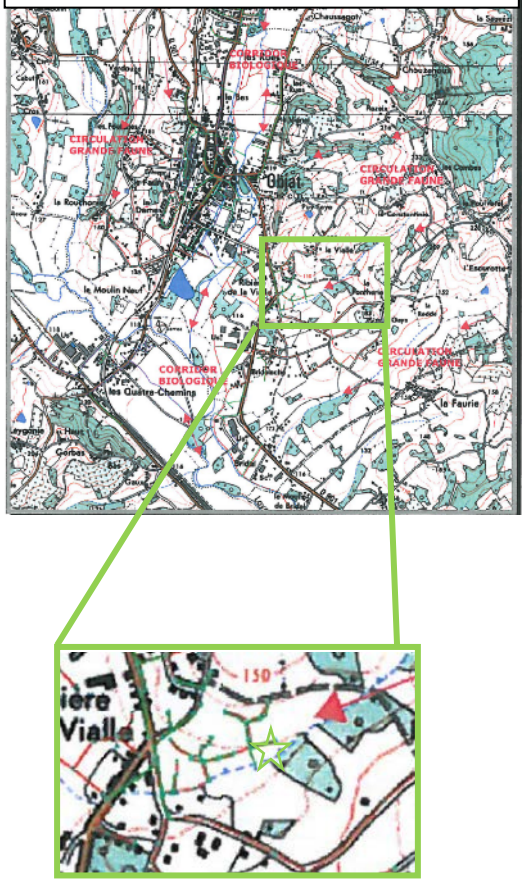
En effet, dans le cadre de l'élaboration du PLU, un recul de l'ordre de 15 mètres a été matérialisé de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire communal, sans différenciation du recul suivant la taille du cours d'eau et sans adaptation suivant le terrain. Concernant la parcelle BA 116, la ripisylve se situe uniquement dans une bande de 1 à 2 mètres le long du présent cours d'eau.

L'objectif de cet ajustement de tracé serait de maintenir une bande tampon en zone N le long cours d'eau d'une profondeur de 6 mètres permettant ainsi une préservation du cours d'eau et de ces berges, tout en permettant la réalisation d'une opération d'ensemble dans la continuité d'une zone urbaine existante. Reproduisant ainsi, le recul précédemment instauré dans le lotissement communal existant.

Le secteur concerné par le projet, fait partie d'un ensemble urbain composé à ce jour d'équipements et de services publics, qui sont alimentés par les différents réseaux.



Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



Etat initial de l'environnement

Le secteur est actuellement une pairie, non vouée au monde agricole, se situant en continuité d'une poche urbaine.

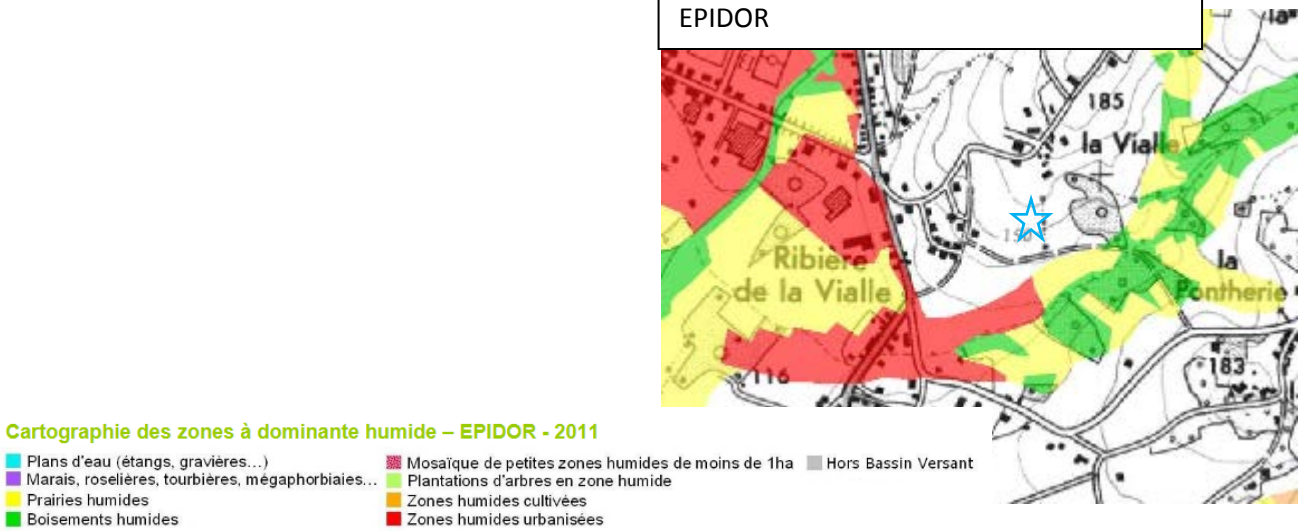
Continuité écologique

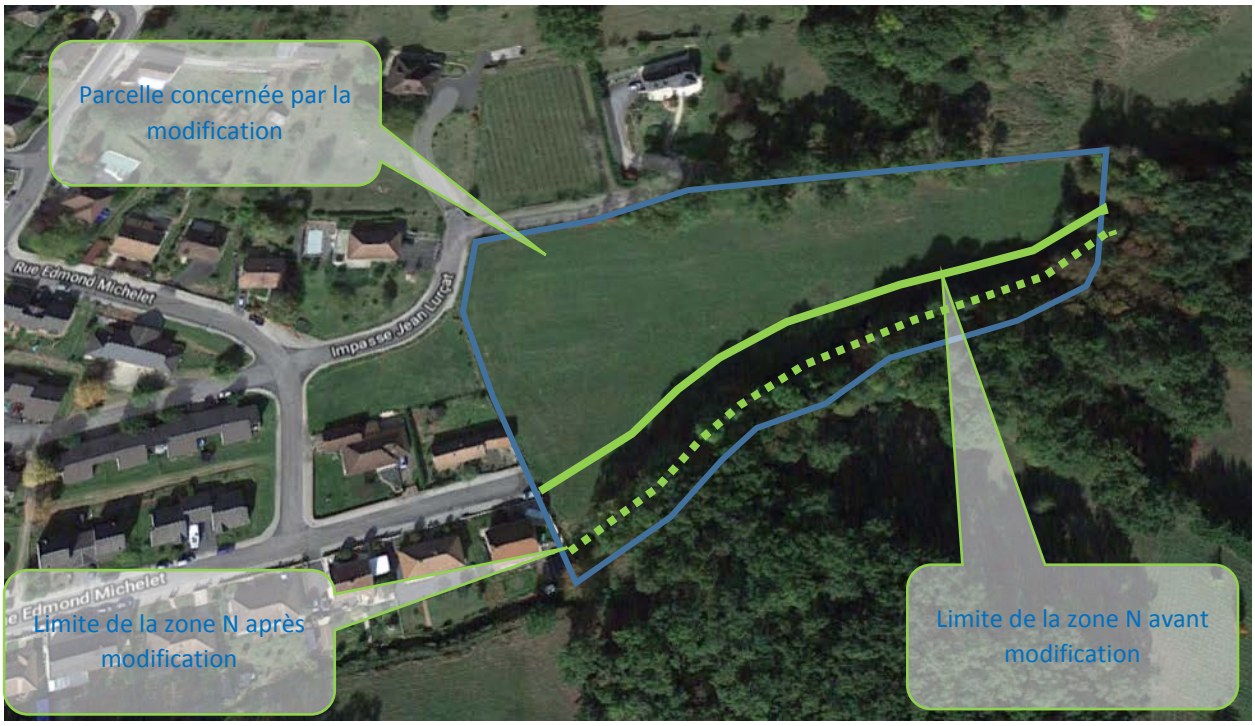
Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Zone potentiellement humide

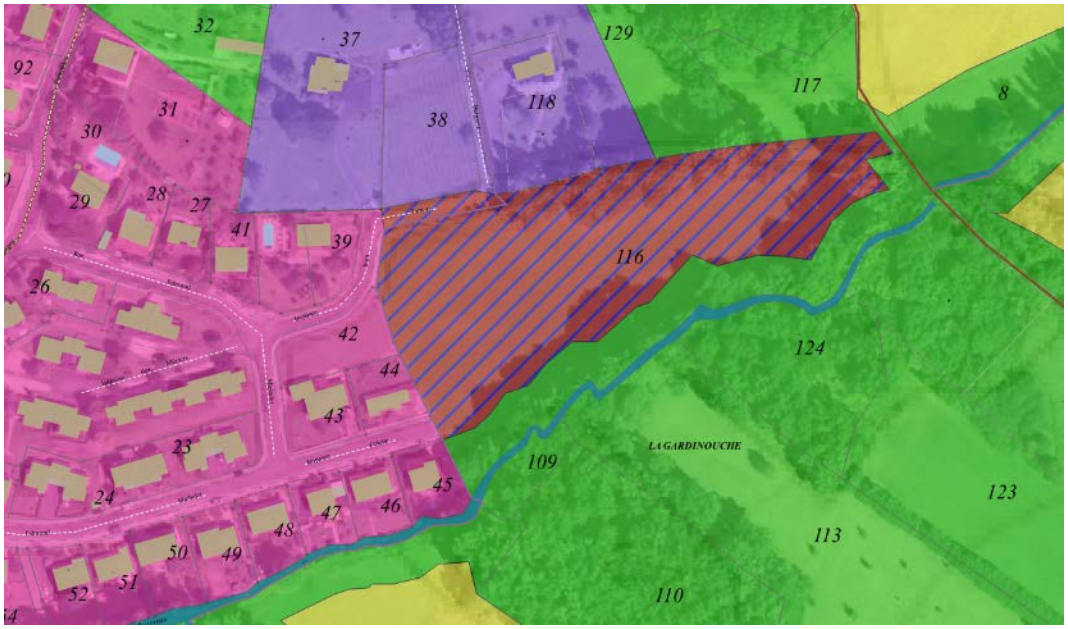
Le site n'est pas classé en zone potentiellement humide par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne

Carte des zones potentiellement humide - EPIDOR





Zonage initial :

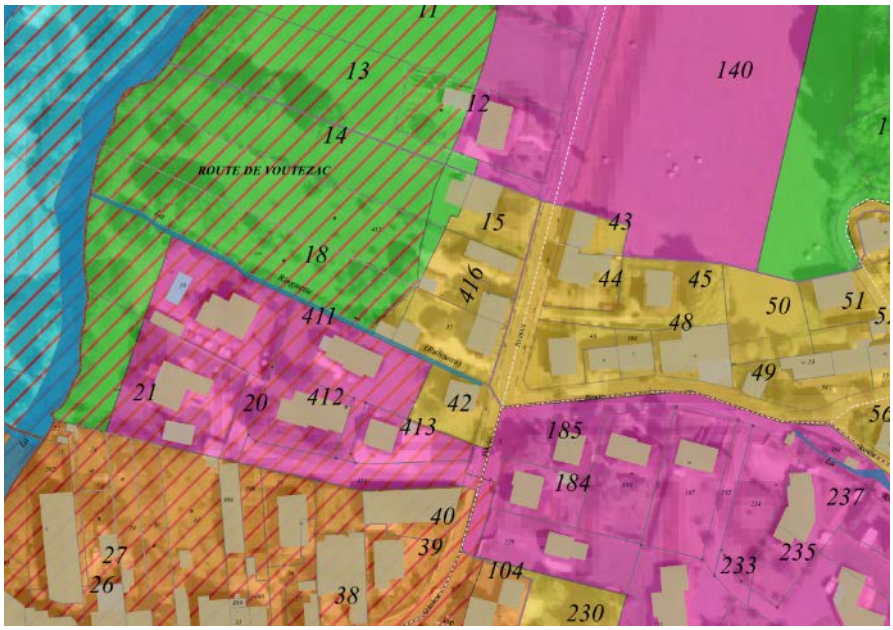


Zonage après modification :

- ***Secteur Avenue Général duché : ajustement de la zone constructible sur le tracé du PPRi***

La modification envisagée consisterait à ajuster le zonage des zones constructibles UC et UD au zonage du PPRi, sur les parcelles 14 et 415 section AY, permettant ainsi de mettre l'entièreté de la parcelle dans la zone UD, car la construction en place correspond plus au règlement de la zone UD.

Zonage initial :

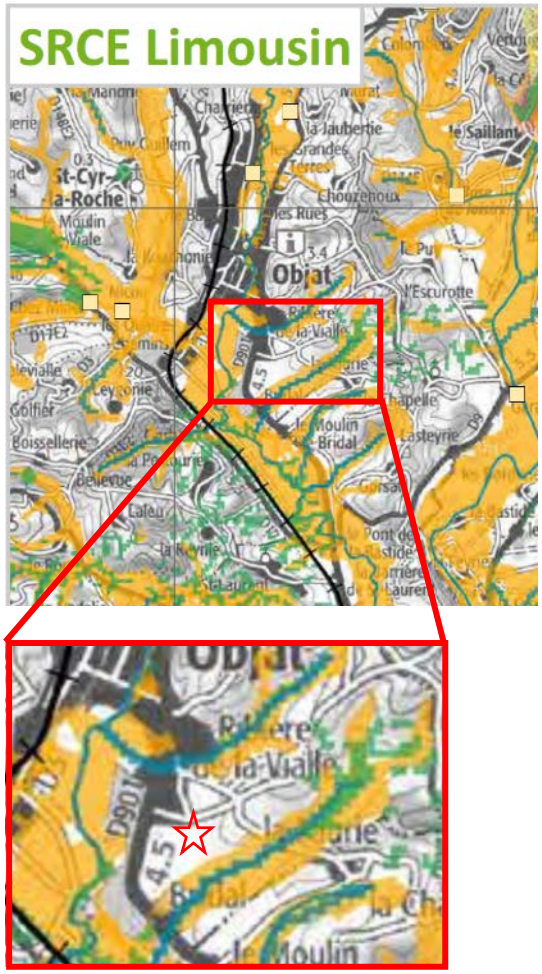


Zonage après modification :

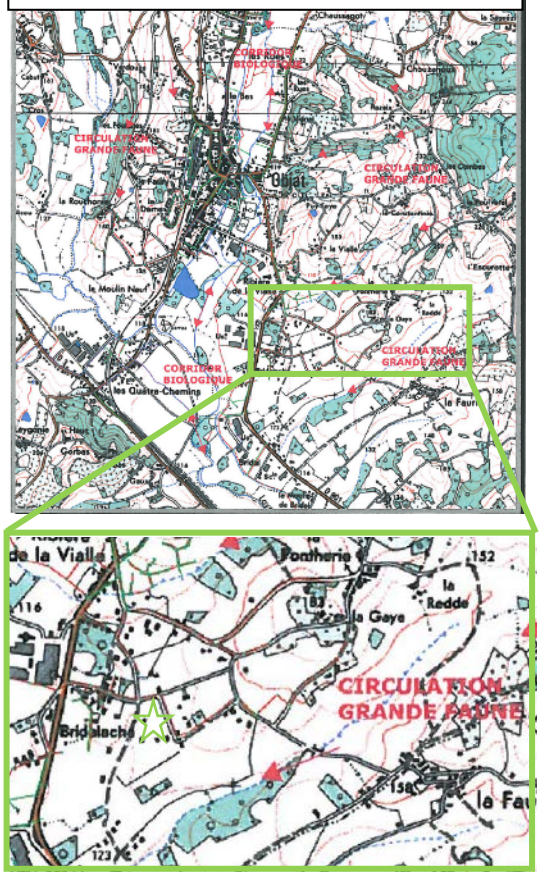
➢ *Secteur de Bridelache: Suppression de la zone N*

La modification envisagée consisterait à supprimer la zone N, puisque celle-ci aller de pair avec l'emplacement réservé qui était destiné à terme à la réalisation d'un square. Cette révision allégée étant également destinée à la suppression de cet emplacement réservé, cette zone naturelle n'a plus lieu d'être. En effet, cette parcelle se situe au cœur d'une zone urbaine relativement dense et est desservie par l'ensemble des réseaux, de ce fait il apparait opportun de la reclasser en UD veillant ainsi à une bonne cohérence du secteur.

La modification du zonage devrait permettre à la parcelle 24 section AK, de faire partie intégrante de la zone UD.



Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



<u>Etat initial de l'environnement</u>

Le secteur est actuellement une pairie, se situant en continuité d'une poche urbaine.

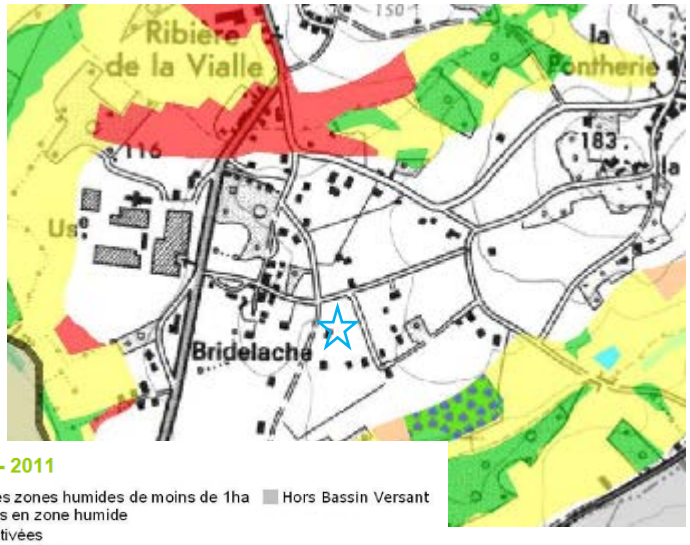
<u>Continuité écologique</u>

Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

<u>Zone potentiellement humide</u>

Le site n'est pas classé en zone potentiellement humide par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne

Carte des zones potentiellement humide -EPIDOR



Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

- Plans d'eau (étangs, gravières…)
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies…
- Prairies humides
- Boisements humides
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Plantations d'arbres en zone humide
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées
- Hors Bassin Versant

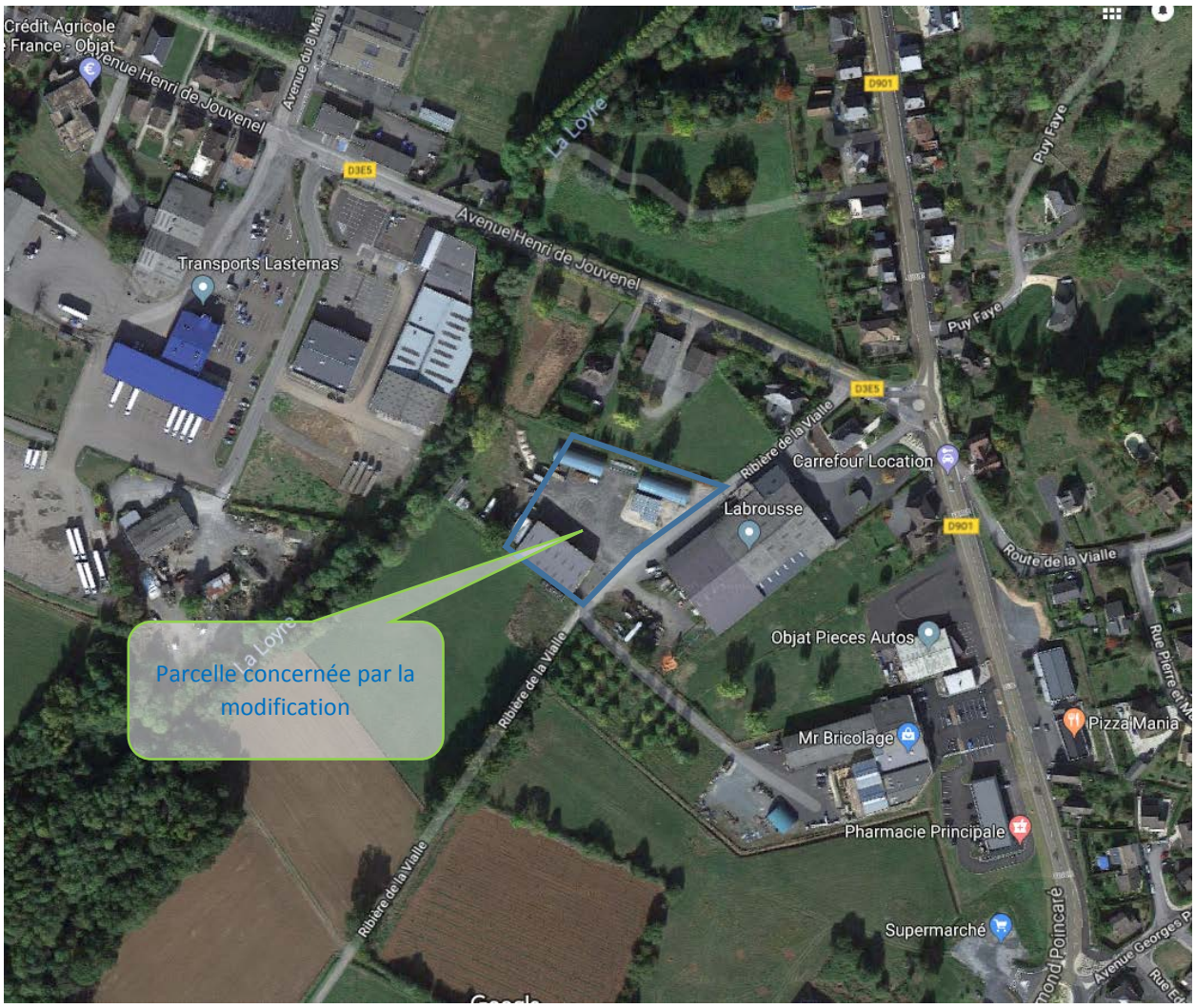
Zonage initial :

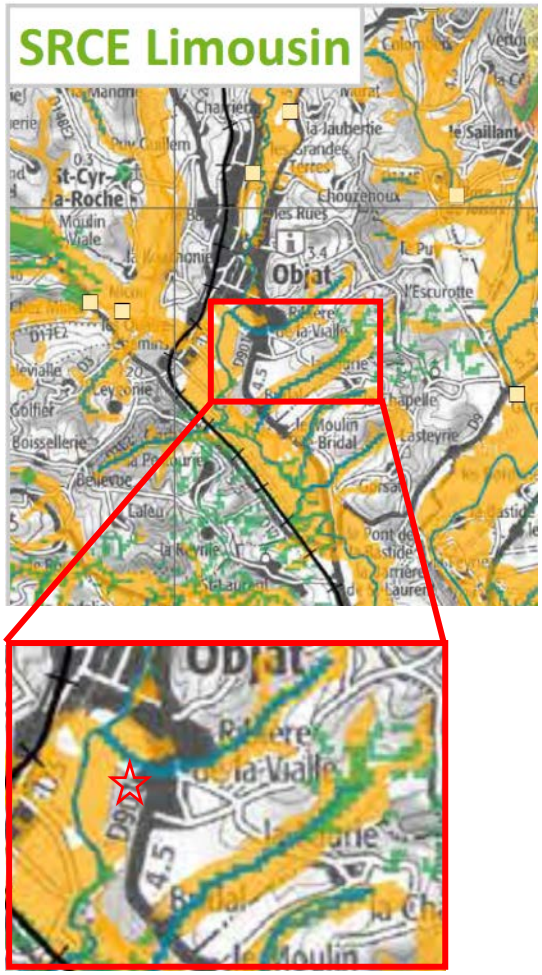
Zonage après modification :

➢ *Secteur de Ribière de la Vialle: Modification du tracé de la zone d'activité*

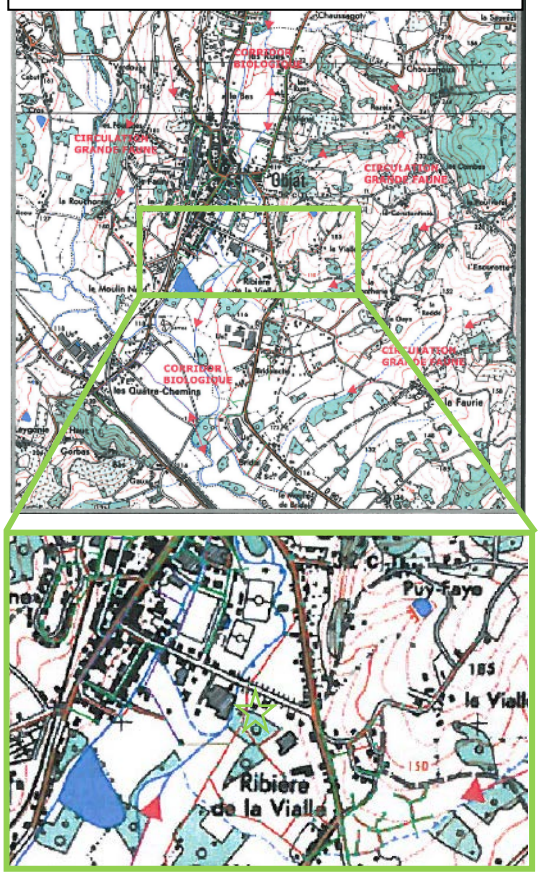
La modification envisagée consisterait à modifier le classement d'une partie de la parcelle AN 132, actuellement classée en zone Ni et UX. Actuellement cette parcelle accueille un bâtiment d'activité à cheval sur ces deux zones, le reste de la parcelle servant actuellement de parking.

Cette révision allégée aurait donc pour objectif de prendre en compte l'utilisation du sol actuel en classant la partie en zone Ni en zone UXi, soit en zone d'activité inondable ; permettant ainsi à la parcelle 132 section AN, de faire partie intégrante de la zone d'activités existantes sur le territoire communal.





Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



<u>Etat initial de l'environnement</u>

Le secteur est actuellement occupé par un bâtiment d'activités et par une aire de stationnement.

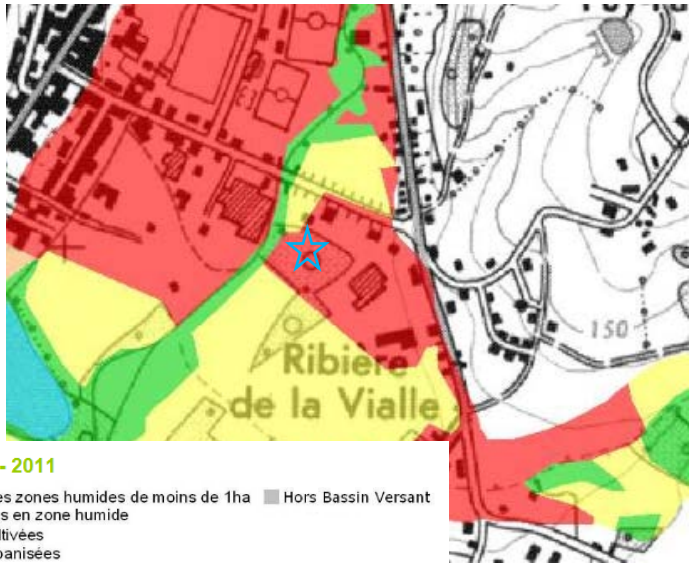
<u>Continuité écologique</u>

Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

<u>Zone potentiellement humide</u>

Le site est classé en zone humide urbanisée par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne.

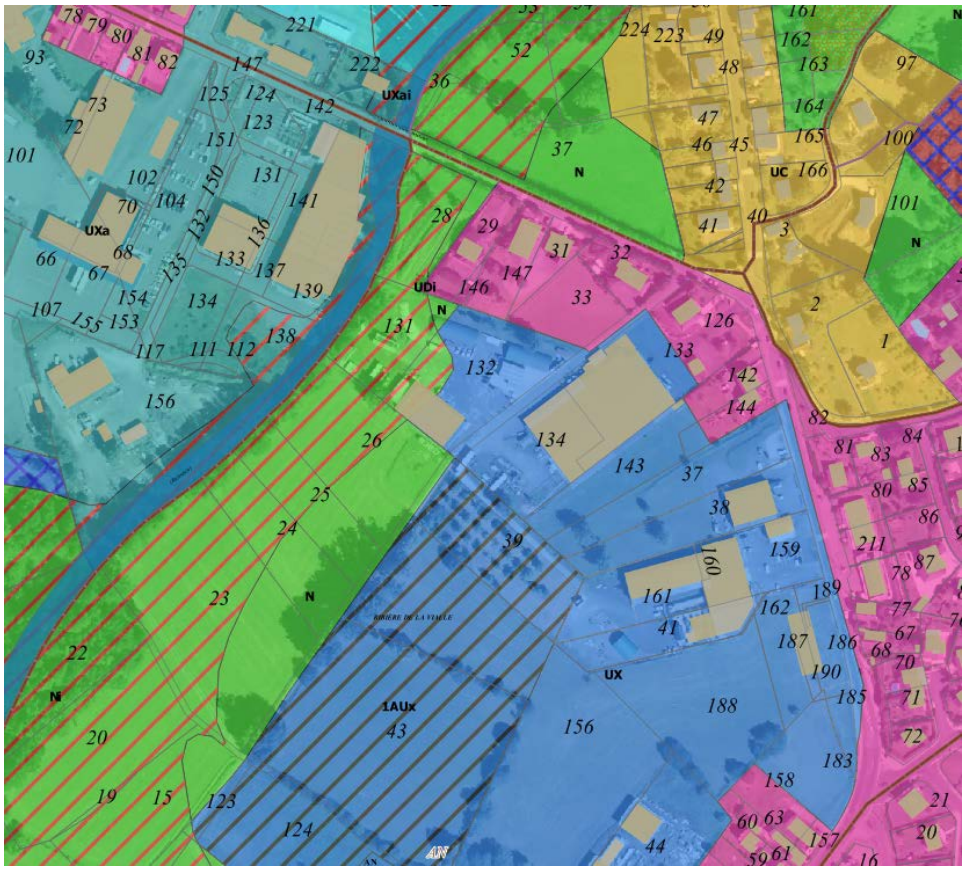
Carte des zones potentiellement humide -EPIDOR



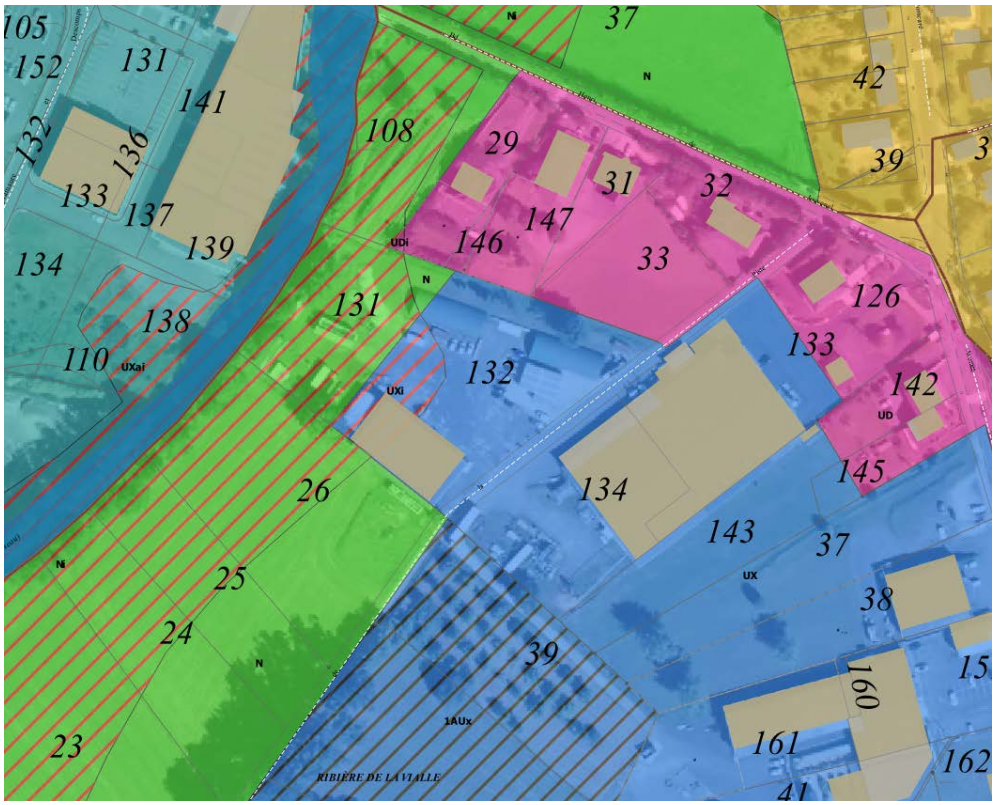
Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

- Plans d'eau (étangs, gravières…)
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies…
- Prairies humides
- Boisements humides
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Plantations d'arbres en zone humide
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées
- Hors Bassin Versant

Zonage initial :



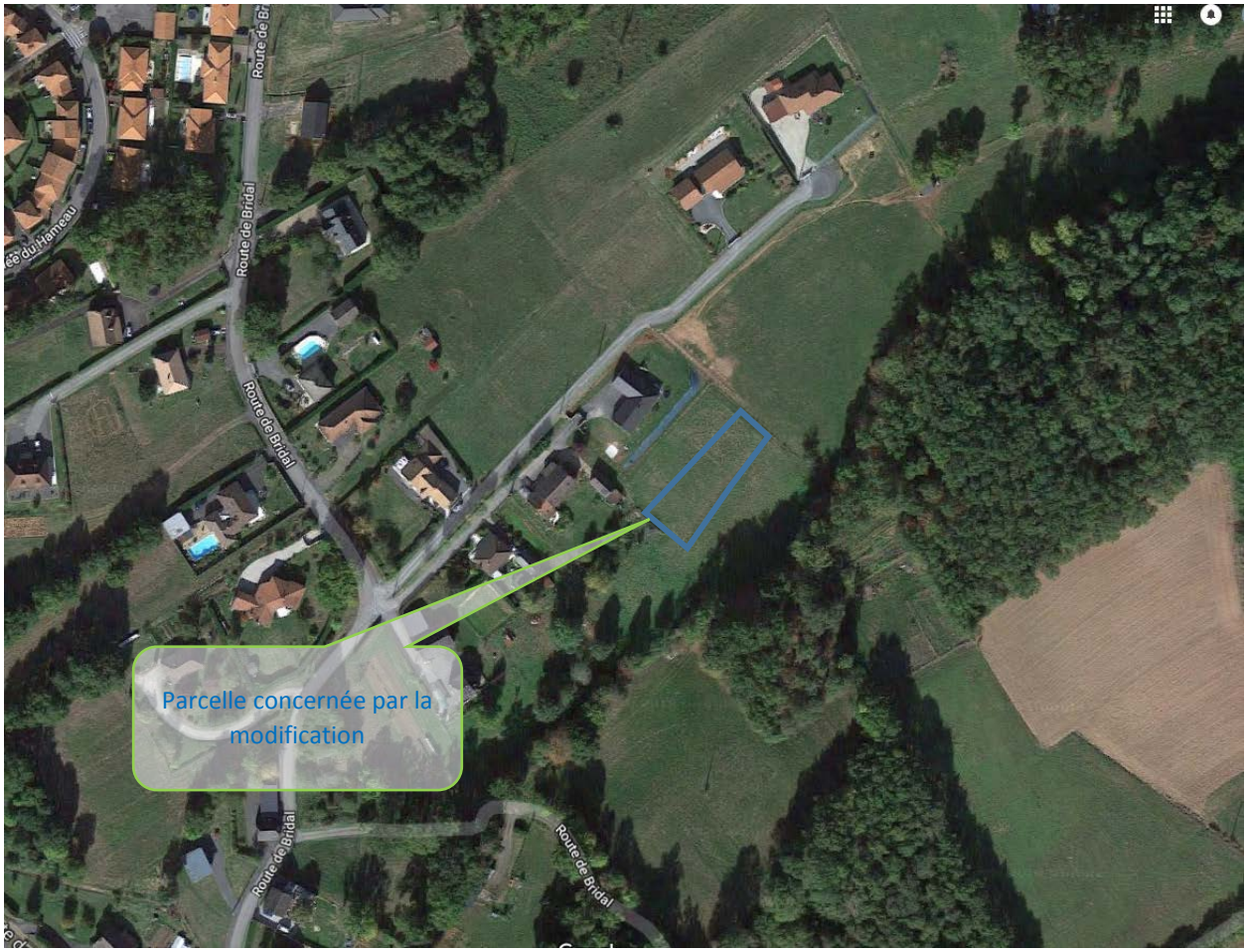
Zonage après modification :

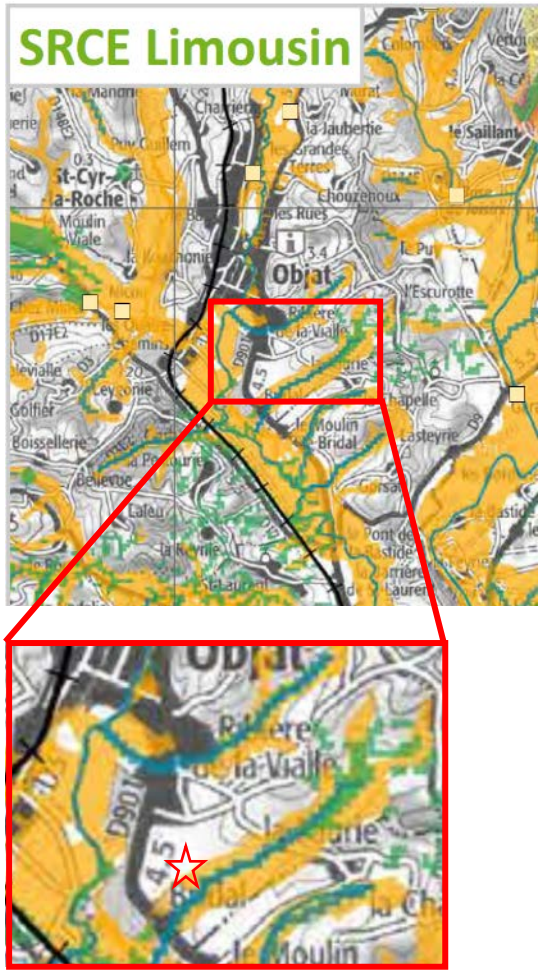


➢ *Secteur de Bridelache : Ajustement du zonage de la zone UD*

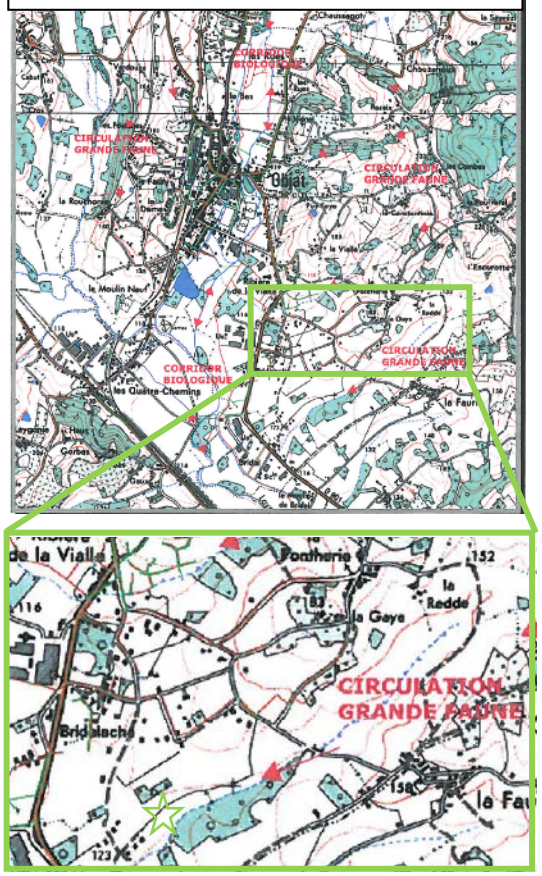
La modification envisagée consisterait à réajuster le tracé du zonage de la zone UD ainsi que celui de la zone N sur la parcelle 327 section AK.

Cette révision allégée aurait donc pour objectif de permettre l'urbanisation des parcelles 326 (actuellement en zone UD) et 327 ; en effet à ce jour seule la parcelle 326 est constructible, mais celle-ci n'est pas assez grande (12 m de largeur) pour recevoir un projet de construction. L'ouverture à la construction de la parcelle 327 avec la parcelle 326 n'impactant en rien l'environnement existant. De plus l'ensemble des réseaux est à proximité.





Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



<u>Etat initial de l'environnement</u>

Le secteur est actuellement une pairie, se situant en continuité d'une poche urbaine.

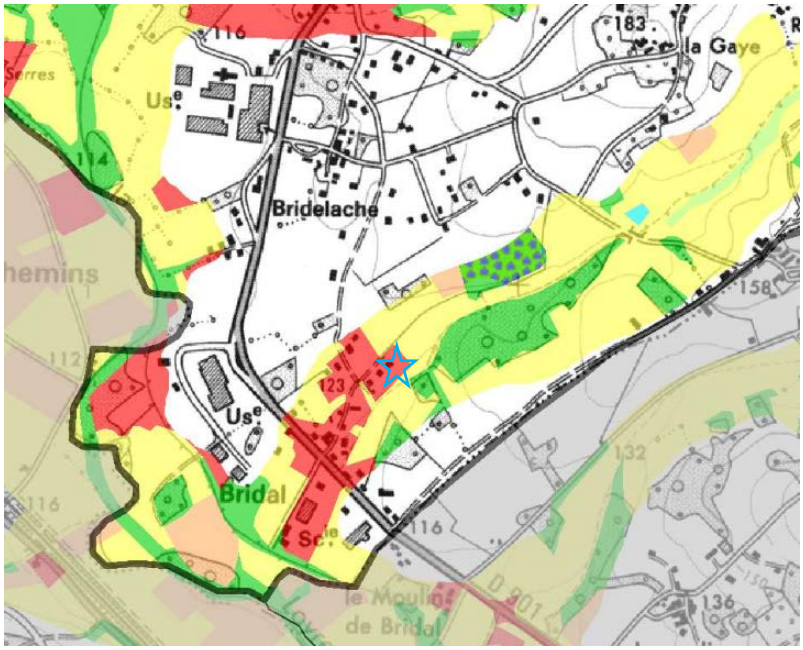
<u>Continuité écologique</u>

Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

<u>Zone potentiellement humide</u>

Le site est classé en zone humide urbanisée par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne

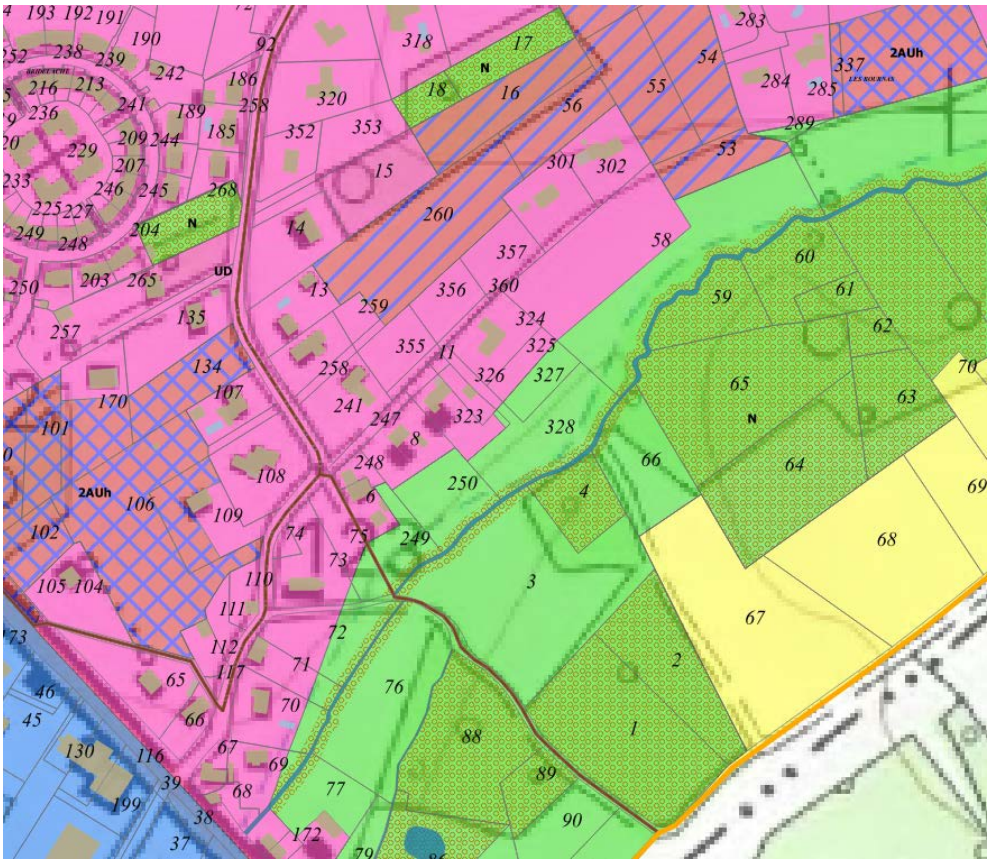
Carte des zones potentiellement humide -EPIDOR



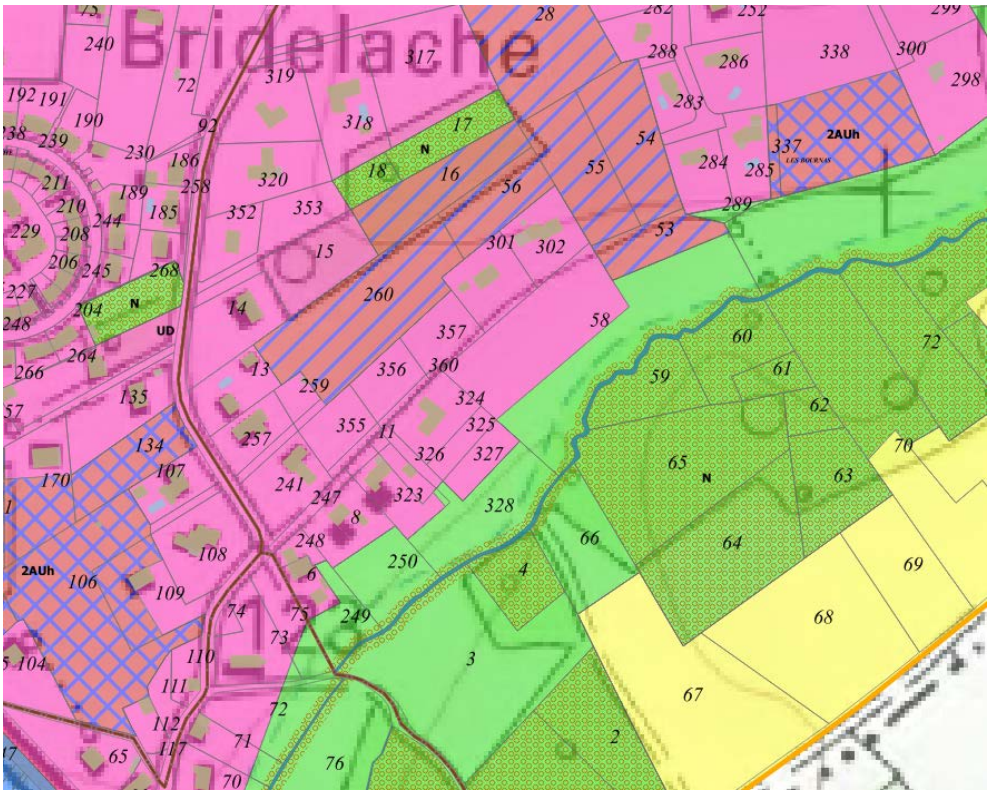
Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

- Plans d'eau (étangs, gravières…)
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies…
- Prairies humides
- Boisements humides
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Plantations d'arbres en zone humide
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées
- Hors Bassin Versant

Zonage initial :



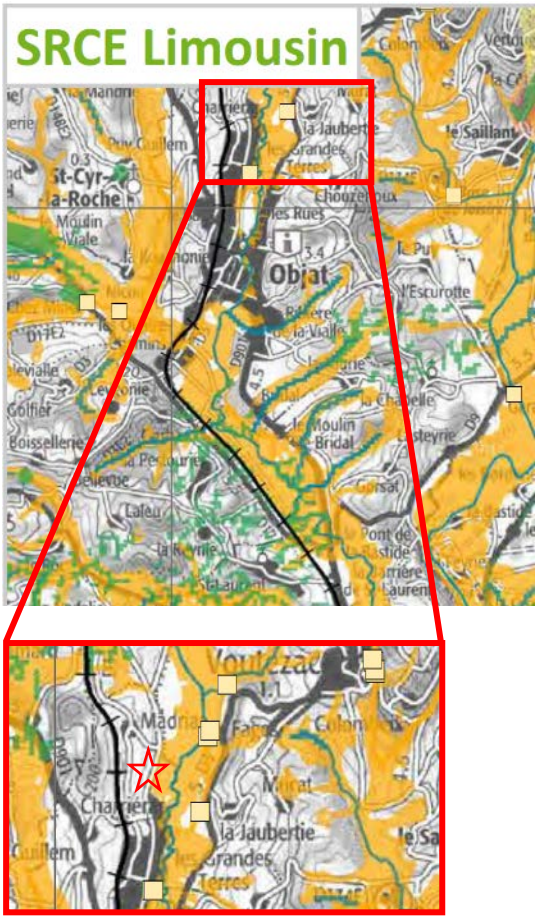
Zonage après modification :



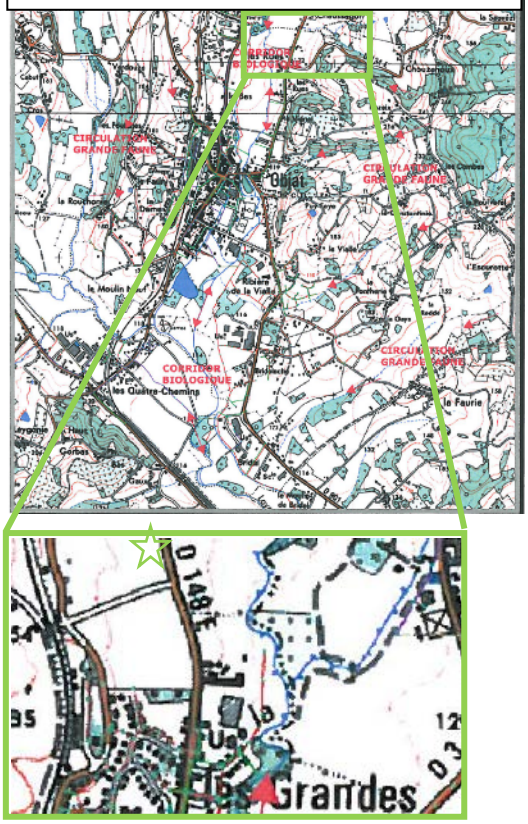
➢ *Secteur de Pont l'Hôpital : Agrandissement de la zone UH*

Cette révision allégée aurait donc pour objectif de permettre l'agrandissement modéré de l'urbanisation de la zone UH, en incluant les parcelles 253 et 254 section AB, d'une superficie totale de 2827 m².

Ce point de révision doit simplement permettre d'agrandir de façon modérée la zone constructible UH en y incluant deux parcelles en limite de zone, sans incidence notable sur l'environnement existant. A noter toutefois, que l'ouverture à l'urbanisation sera liée à la réalisation d'aménagements spécifiques, puisque les parcelles se situent hors agglomération et le long d'une route départementale.



Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



<u>Etat initial de l'environnement</u>

Le secteur est actuellement une prairie, se situant à proximité d'une frange urbanisée.

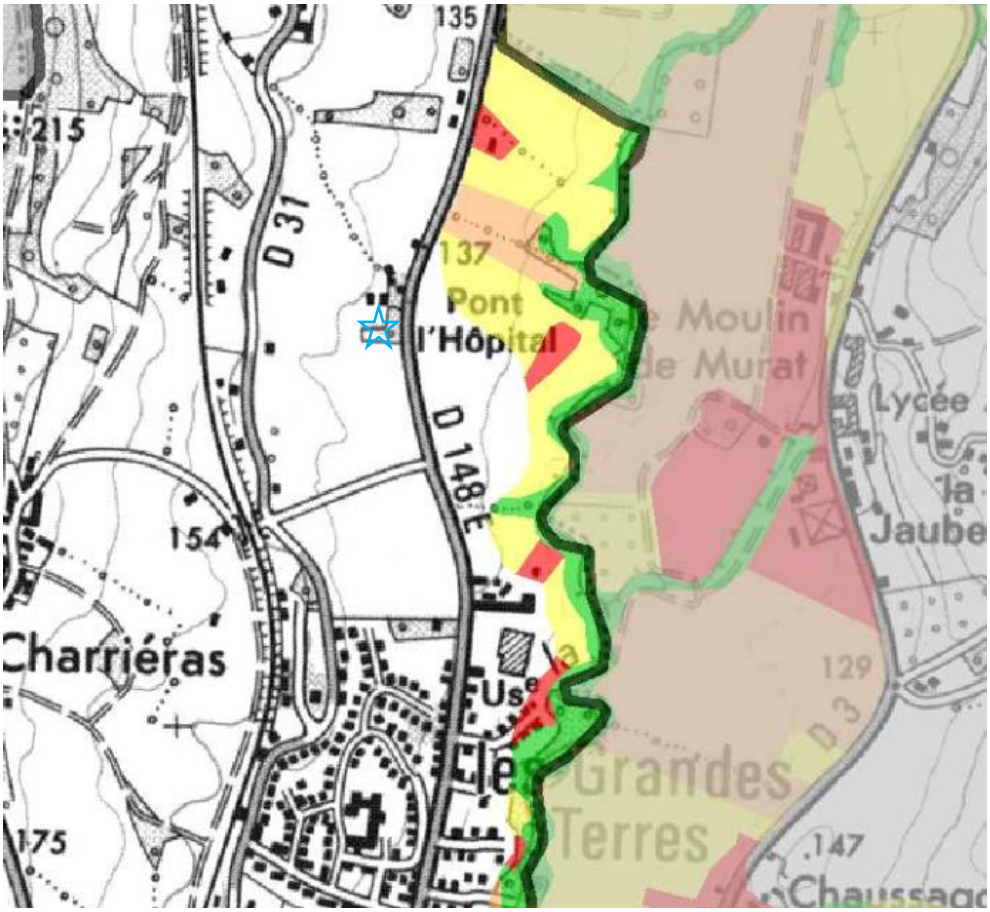
<u>Continuité écologique</u>

Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

<u>Zone potentiellement humide</u>

Le site ne fait l'objet d'aucun classement par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne, concernant l'inventaire des zones humides.

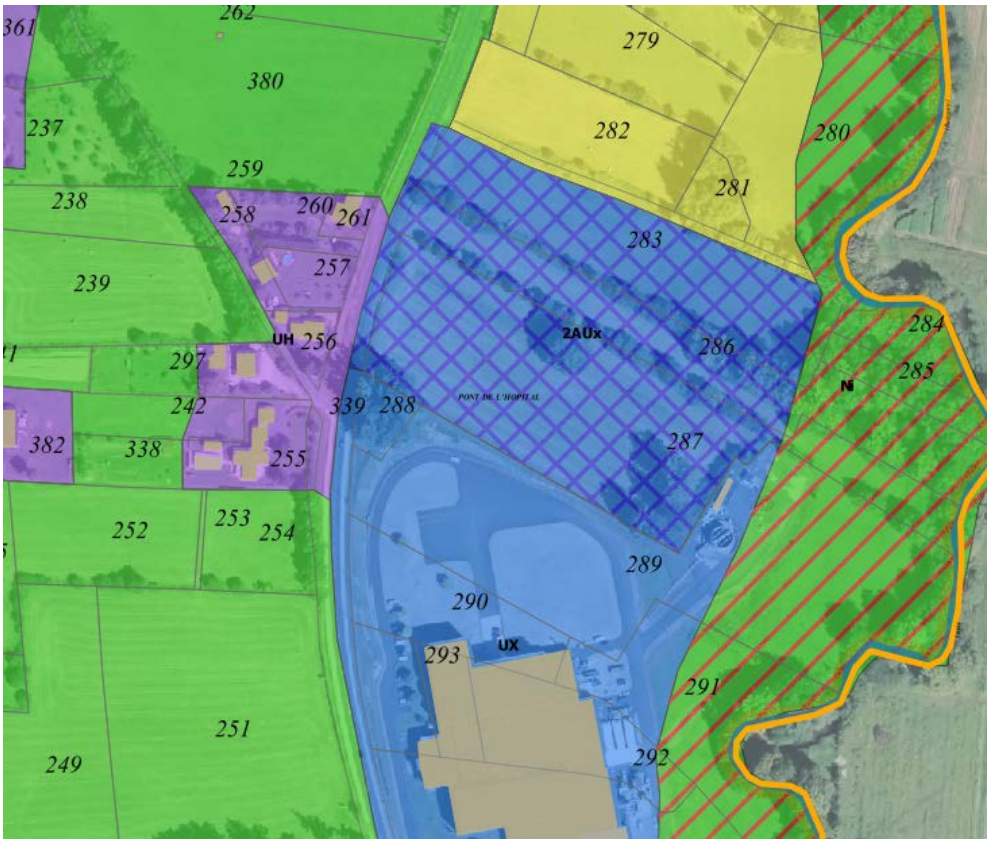
Carte des zones potentiellement humide -EPIDOR



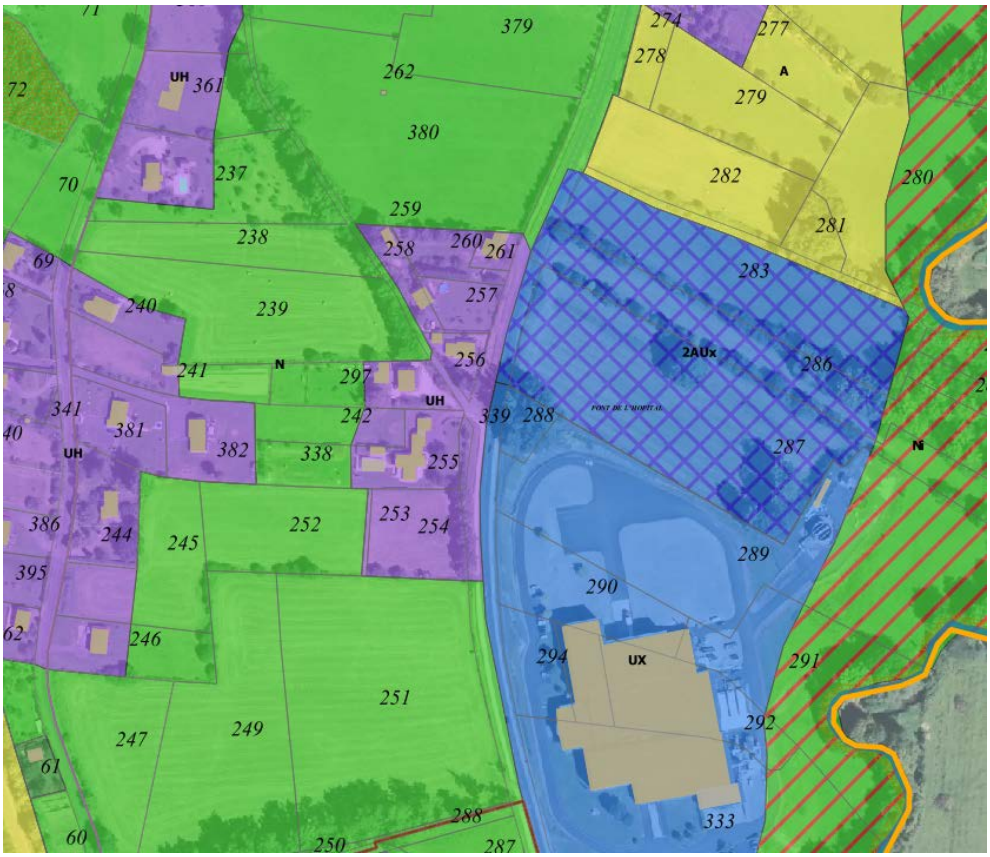
Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

- Plans d'eau (étangs, gravières…)
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies…
- Prairies humides
- Boisements humides
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Plantations d'arbres en zone humide
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées
- Hors Bassin Versant

Zonage initial :



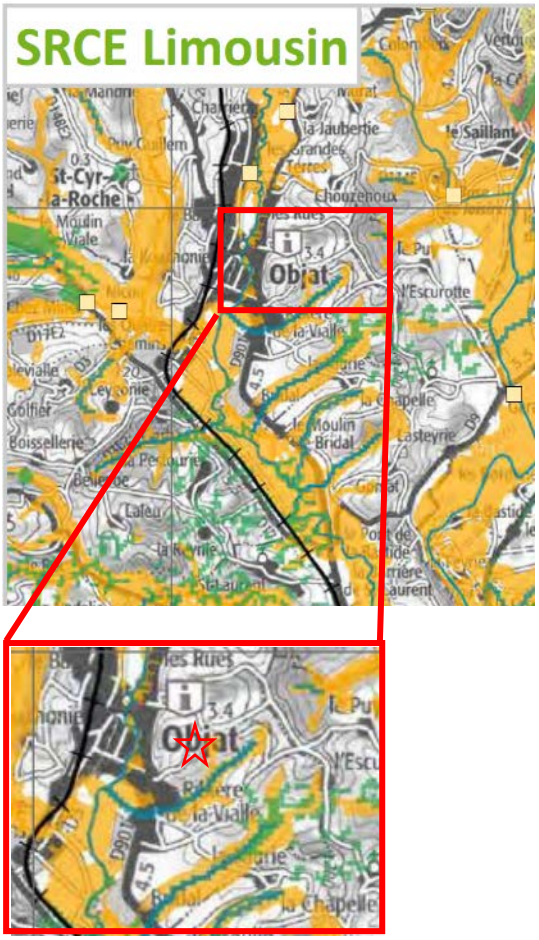
Zonage après modification :



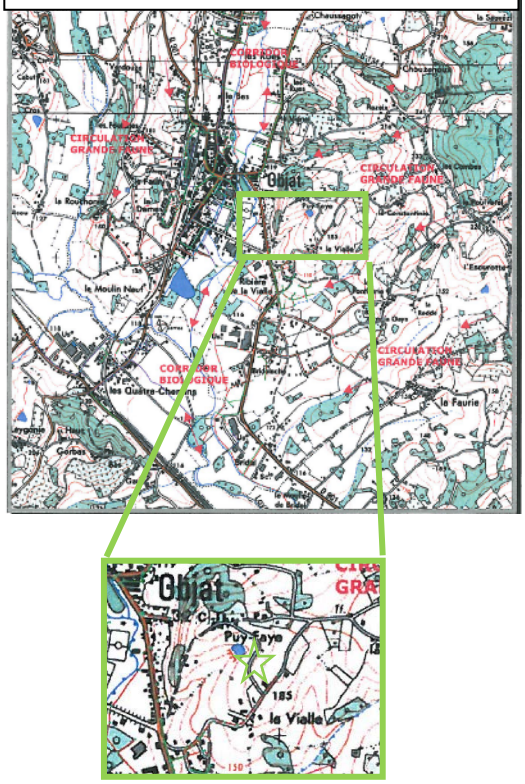
- ***Secteur de Puy Faye : Agrandissement de la zone UD***

Cette révision allégée aurait donc pour objectif de permettre l'agrandissement modéré de l'urbanisation de la zone UD, en incluant une partie de la parcelle 110 section AZ.

Ce point de révision doit simplement permettre d'agrandir de façon modérée la zone constructible UD en y incluant une partie de la parcelle 110, sans incidence notable sur l'environnement existant. A noter toutefois, que l'ouverture à l'urbanisation sera liée à la réalisation d'un découpage parcellaire permettant la réalisation de plusieurs lots à bâtir, permettant ainsi de redensifier l'urbanisation qui avait plus tendance à être linéaire ces dernières années.



Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



<u>Etat initial de l'environnement</u>

Le secteur est actuellement une prairie, se situant à proximité d'une frange urbanisée.

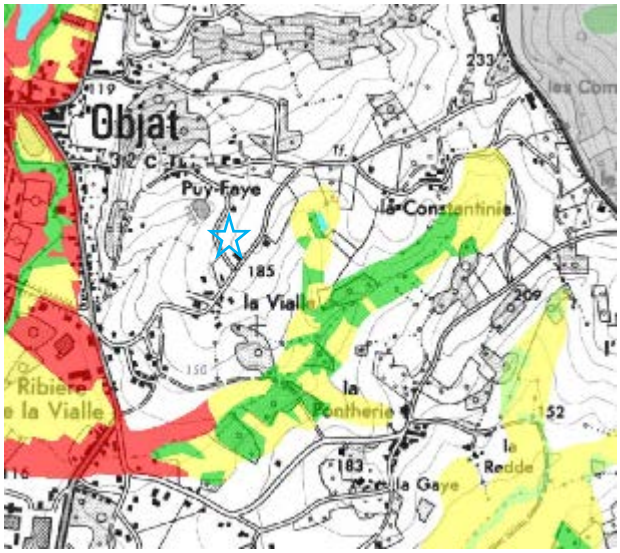
<u>Continuité écologique</u>

Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

<u>Zone potentiellement humide</u>

Le site ne fait l'objet d'aucun classement par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne, concernant l'inventaire des zones humides.

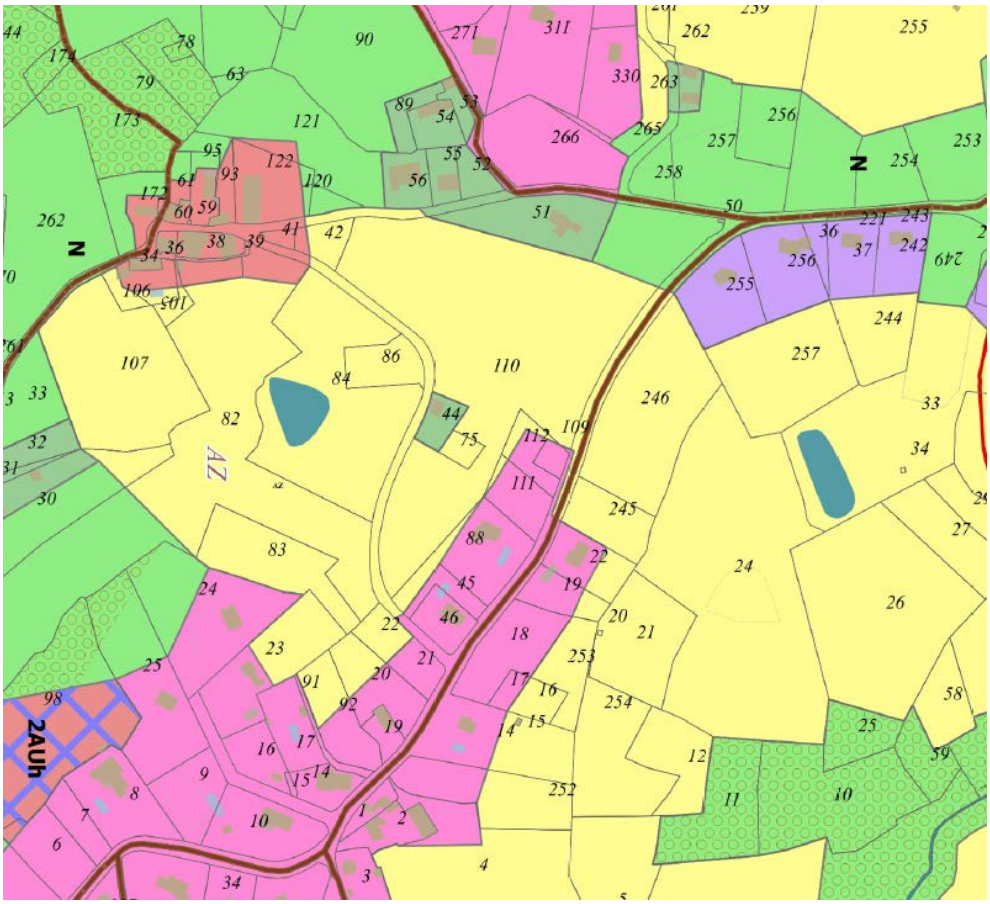
Carte des zones potentiellement humide -EPIDOR



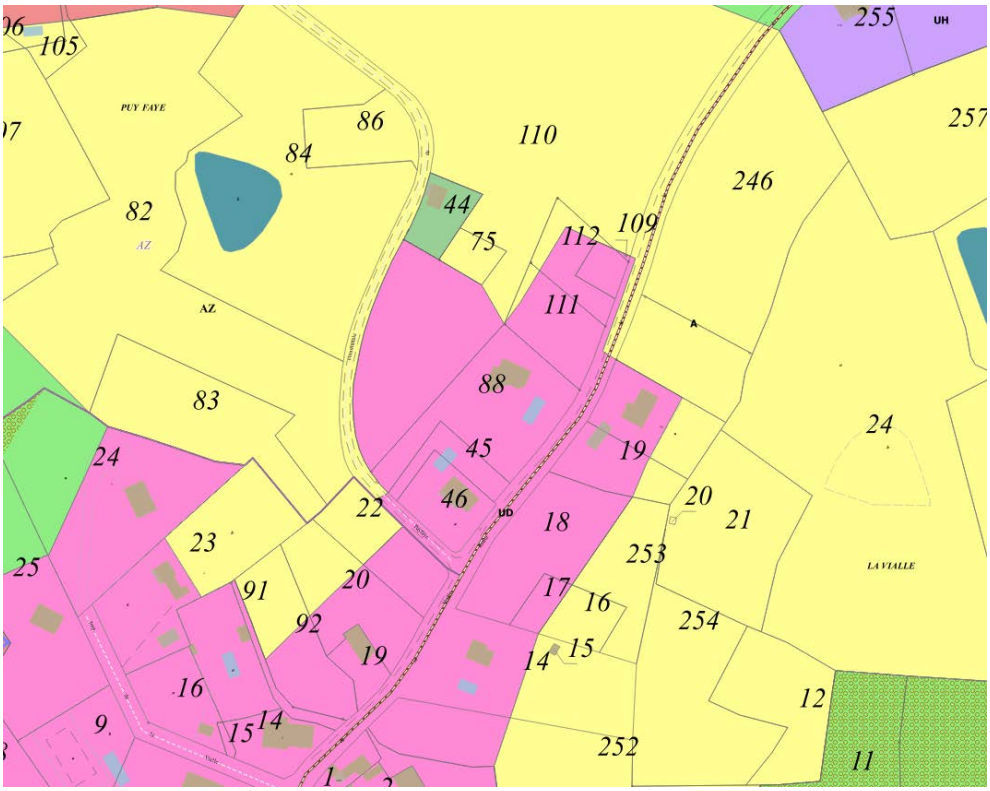
Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

- Plans d'eau (étangs, gravières…)
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies…
- Prairies humides
- Boisements humides
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Plantations d'arbres en zone humide
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées
- Hors Bassin Versant

Zonage initial :



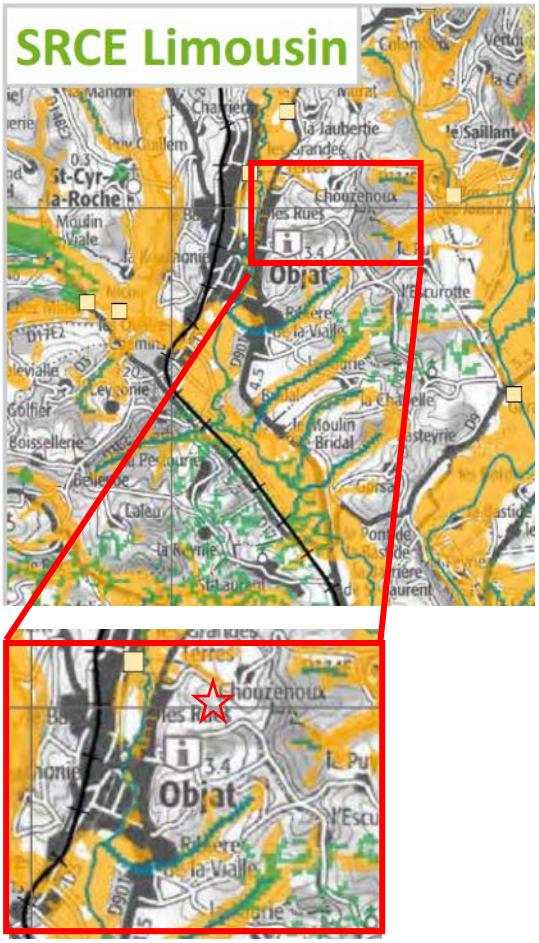
Zonage après modification :



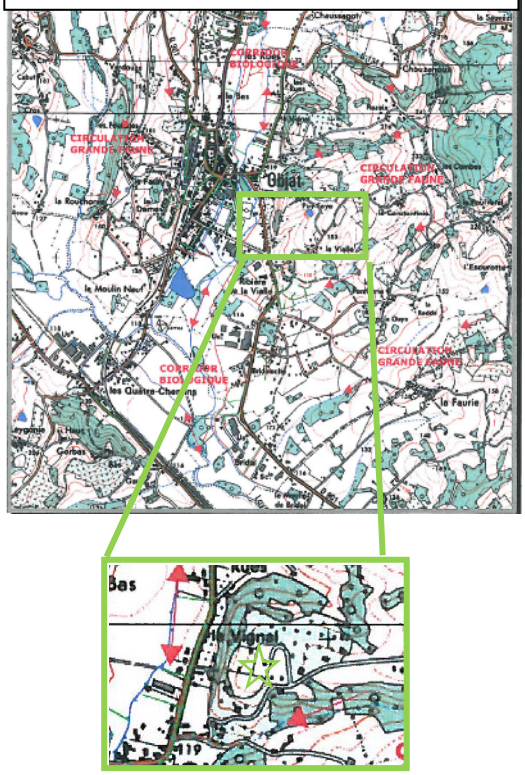
➢ *Secteur du Vignal : Agrandissement de la zone UC*

Cette révision allégée aurait donc pour objectif de permettre l'agrandissement modéré de l'urbanisation de la zone UC, en incluant une partie de la parcelle 162 section AY.

Ce point de révision doit simplement permettre d'agrandir de façon modérée la zone constructible UC en y incluant la parcelle 162, sans incidence notable sur l'environnement existant. A noter toutefois, que l'ouverture à l'urbanisation sera liée à la desserte de la parcelle par la voie en impasse déjà présente sur site. De plus l'ensemble des réseaux seront amenés en limite de domaine public.



Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



<u>Etat initial de l'environnement</u>

Le secteur est actuellement une prairie, se situant à proximité d'une frange urbanisée.

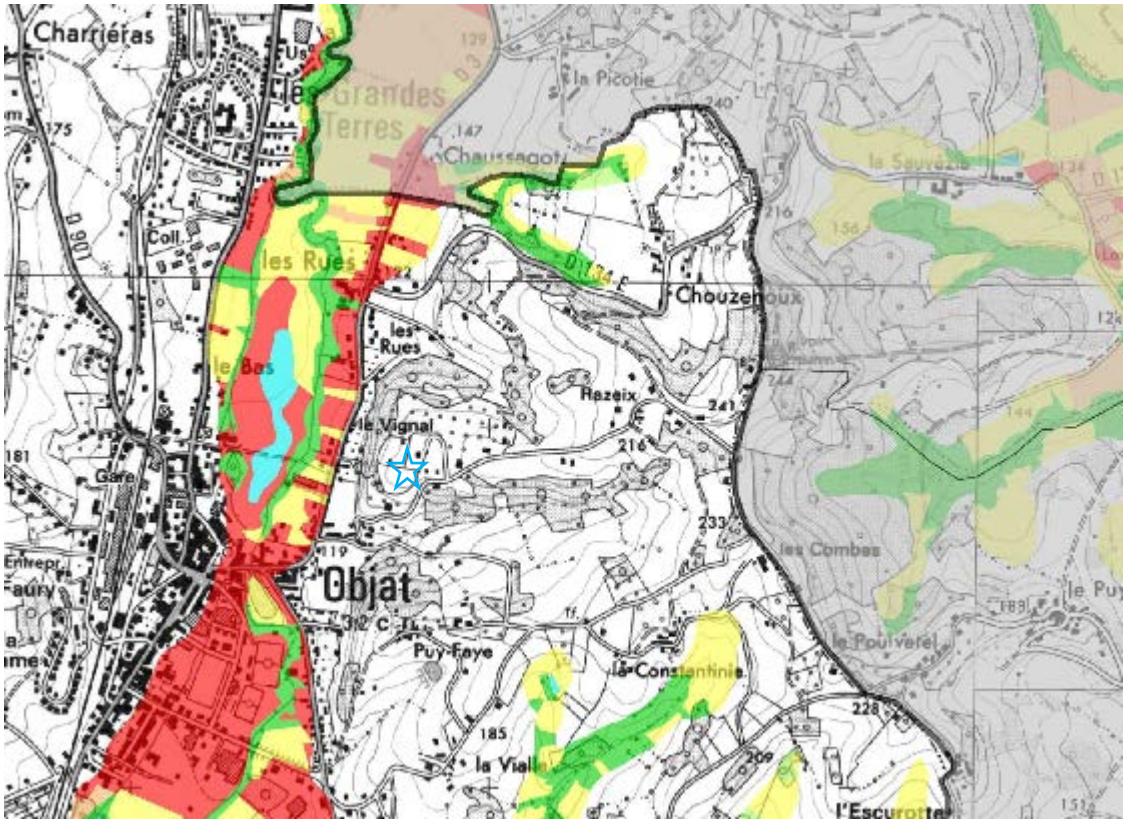
<u>Continuité écologique</u>

Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

<u>Zone potentiellement humide</u>

Le site ne fait l'objet d'aucun classement par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne, concernant l'inventaire des zones humides.

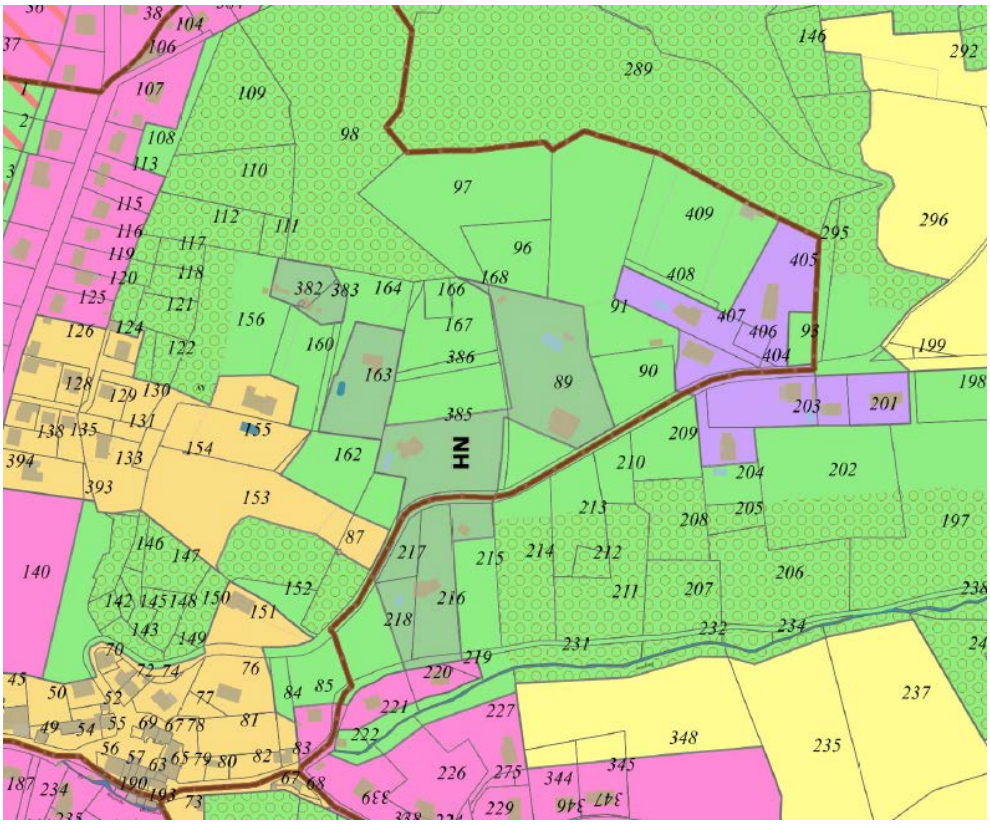
Carte des zones potentiellement humide -EPIDOR



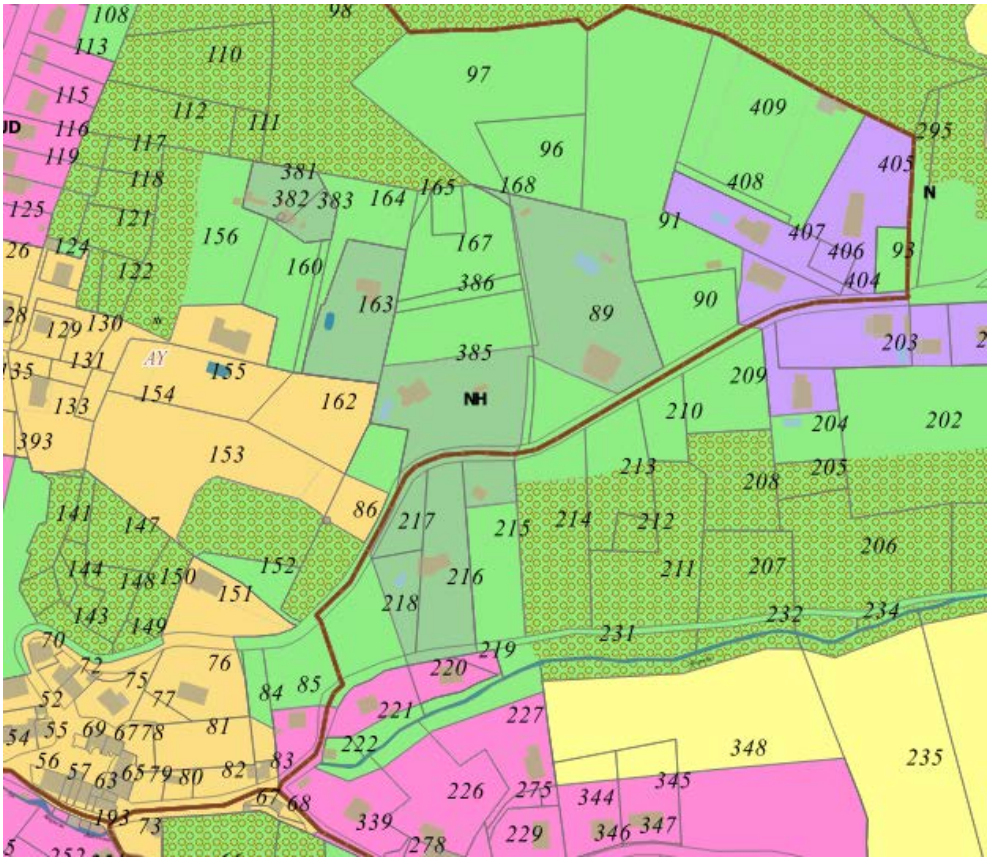
Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

- Plans d'eau (étangs, gravières…)
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies…
- Prairies humides
- Boisements humides
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Plantations d'arbres en zone humide
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées
- Hors Bassin Versant

Zonage initial :



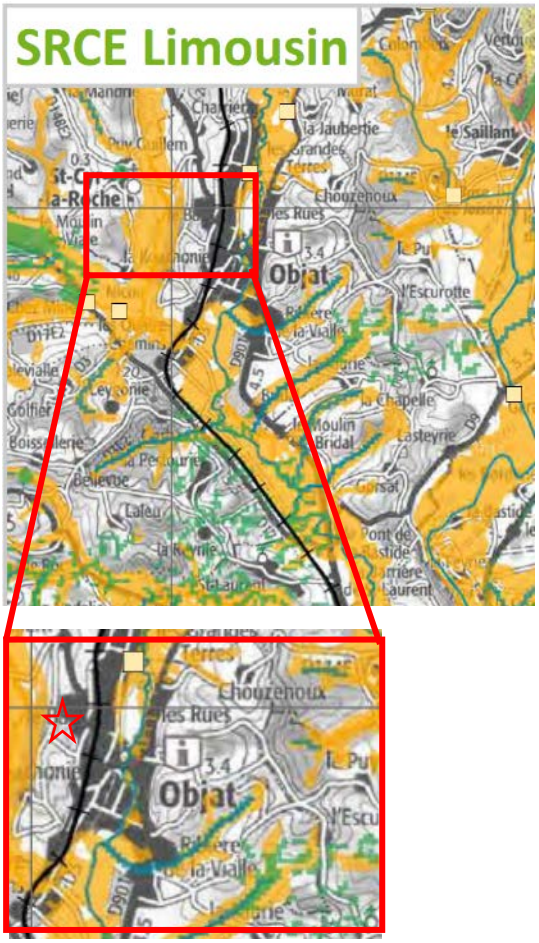
Zonage après modification :



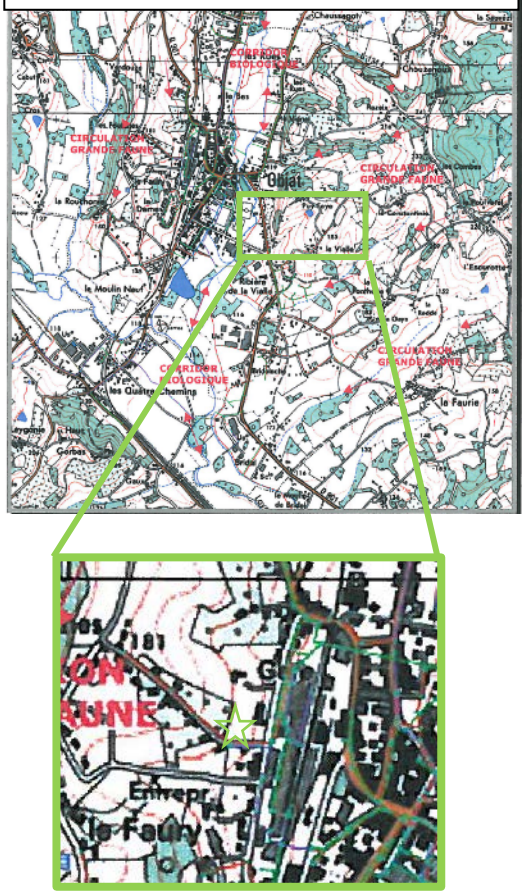
- ***Secteur Rue George Combe : Agrandissement de la zone UD***

Cette révision allégée aurait donc pour objectif de permettre l'agrandissement modéré de l'urbanisation de la zone UD, en incluant une partie de la parcelle 71 section AX, le reste de la parcelle étant déjà en partie constructible.

Ce point de révision doit simplement permettre d'agrandir de façon modérée la zone constructible UD en y incluant la partie restante de la parcelle 71, sans incidence notable sur l'environnement existant.



Carte des continuités écologiques - Extrait du PLU



<u>Etat initial de l'environnement</u>

Le secteur est actuellement un jardin, se situant à proximité d'une frange urbanisée.

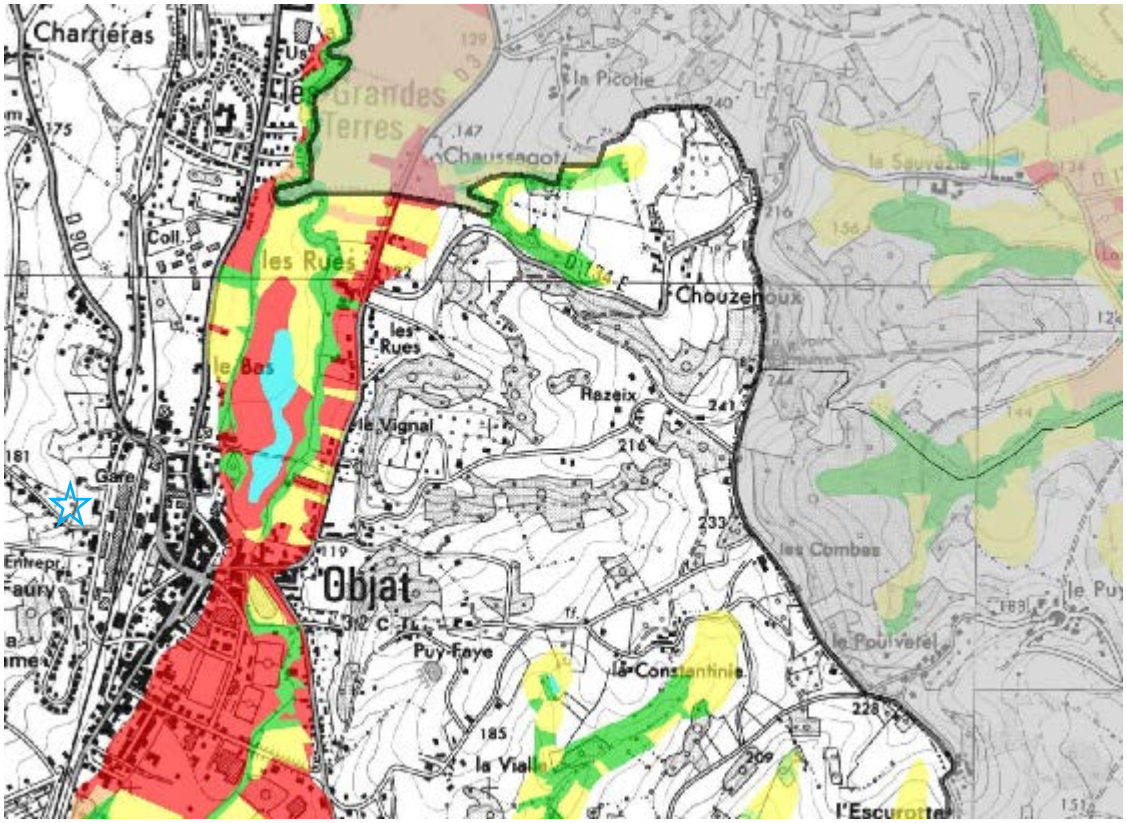
<u>Continuité écologique</u>

Le secteur n'a pas fait l'objet d'indentification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.

<u>Zone potentiellement humide</u>

Le site ne fait l'objet d'aucun classement par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne, concernant l'inventaire des zones humides.

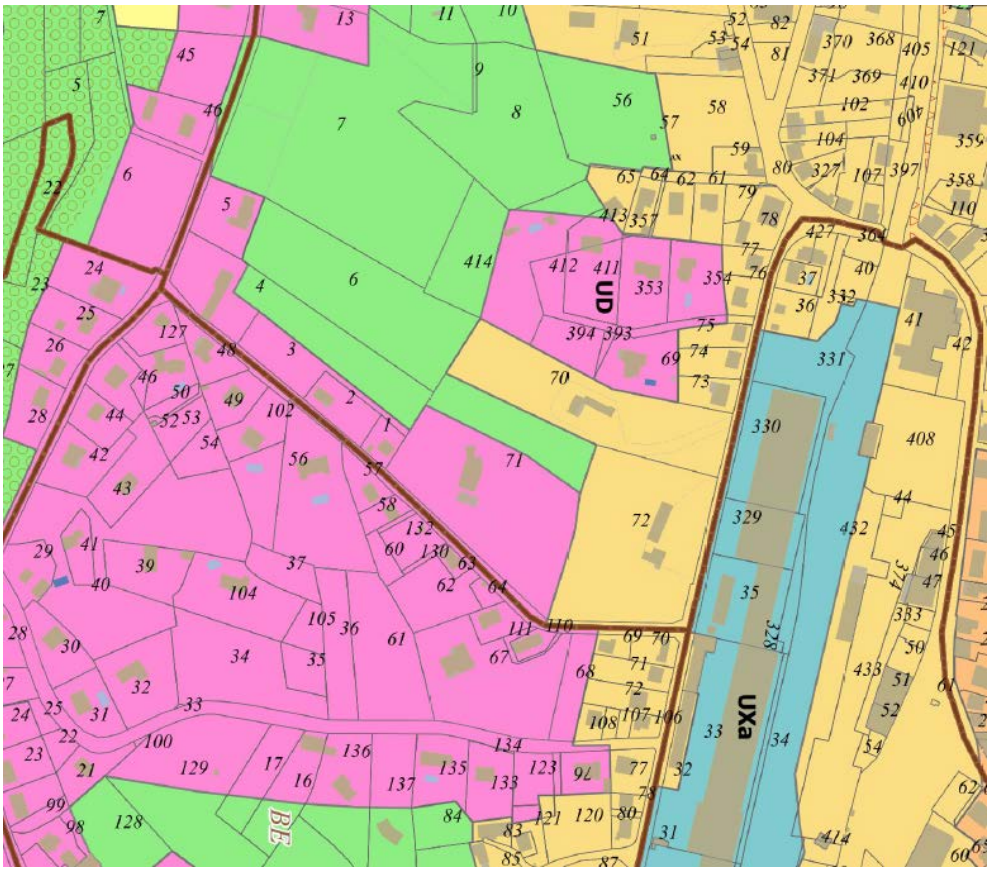
Carte des zones potentiellement humide -EPIDOR



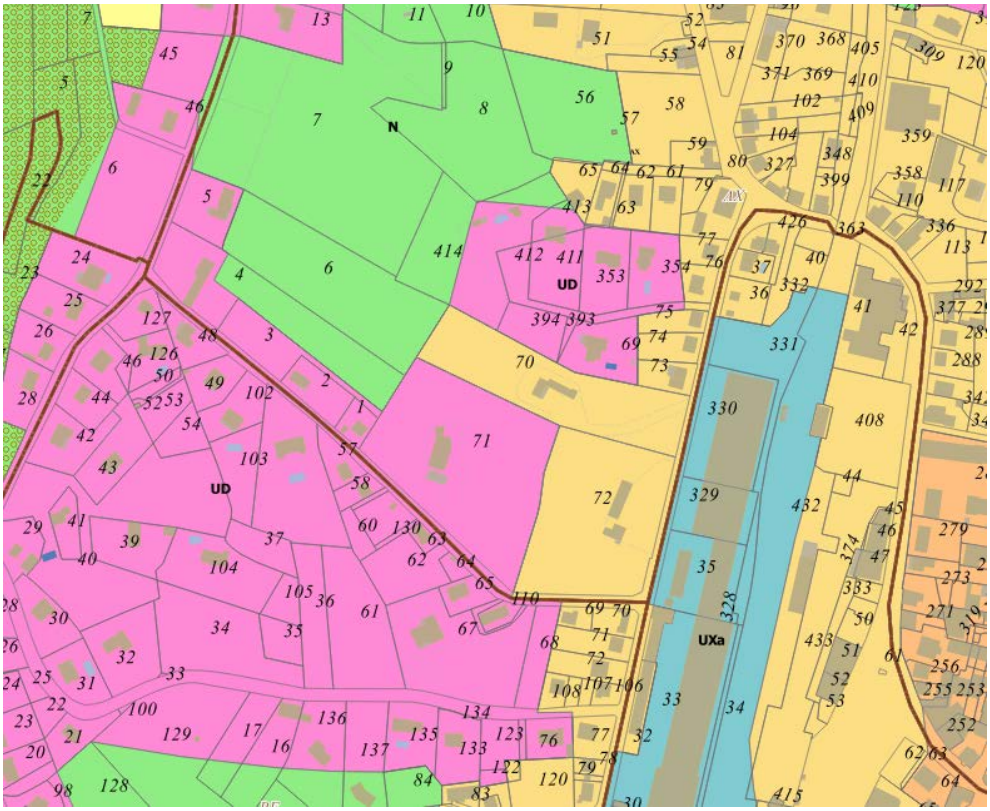
Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

- Plans d'eau (étangs, gravières…)
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies…
- Prairies humides
- Boisements humides
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Plantations d'arbres en zone humide
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées
- Hors Bassin Versant

Zonage initial :



Zonage après modification :



3.4.4 Impact des modifications

… sur les paysages
Les modifications envisagées n'ont pas d'impact sur des éléments de paysage protégés.

…. Sur les milieux physiques

Les milieux naturels présents sur les sites des différents projets sont très communs sur le territoire communal (prairie) et n'abritent aucune espèce végétale et animale d'intérêt patrimonial, engendrant ainsi un impact faible voire inexistant.

La localisation des différents projets, situés en continuité d'une zone urbanisée déjà existante et en devenir, le projet n'altère en aucun cas la Trame Verte et Bleue.

Les projets, sont soucieux de maitriser leur consommation foncière, leur impact paysager et d'assurer une qualité de l'eau en exigeant un respect de la topographie et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les différents secteurs présentent donc très peu d'enjeux environnementaux et se situent hors de tout périmètre d'inventaire et de protection environnementale. Leurs localisations et les aménagements prévus n'impacteront pas la Trame Verte et Bleu.

…. Sur les réseaux
Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant.

Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement ou par les dispositifs d'assainissement individuel, la révision allégée du PLU n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel.

…. Sur les déchets
L'augmentation de la population engendrera une augmentation du volume à collecter.

… Sur l'air et la consommation d'énergie
L'accroissement du parc de logements et des circulations automobiles est susceptible d'entrainer une hausse de la consommation d'énergie et de contribution à une dégradation de la qualité de l'air. Cependant, la volonté d'encourager les énergies renouvelables et de réduire les émissions de gaz à effet de serre est inscrite dans le PLU.

… Sur l'environnement sonore
Les secteurs concernés, se situant en continuité ou au cœur d'une zone urbaine, l'accroissement du parc de logement engendré ne devrait pas créer de nuisance sonore plus importante qu'il n'y a déjà.

… Sur les émissions lumineuses : Les projets de construction se situant en continuité ou au cœur d'une zone urbaine cela ne devraient pas d'augmenter la pollution lumineuse.

… Sur les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel :

Des recommandations concernant la construction sur sol sensible au retrait-gonflement des argiles sont inscrites dans le Rapport de présentation du PLU

…. Sur le PLU

Les modifications envisagées n'ont que des incidences ponctuelles sur les éléments du PLU :

- elles répondent aux objectifs du PADD,
- elles ne nécessitent pas d'évolution du règlement écrit,
- elles impliquent des modifications ponctuelles sur le règlement graphique.

…. sur les surfaces du PLU

		Avant modification		Après modification		BILAN
		Surface totale du secteur	**% du territoire communal**	**Surface totale du secteur**	**% du territoire communal**	
U	UA	6.1 ha	**0.6 %**	6.1 ha	**0.6 %**	**=**
	UAi	2.8 ha	**0.3 %**	2.8 ha	**0.3 %**	**=**
	UB	15 ha	**1.6 %**	15 ha	**1.6 %**	**=**
	UC	47 ha	**4.9 %**	47 ha	**4.9 %**	**=**
	UCi	0.1 ha	**0 %**	0.1 ha	**0 %**	**=**
	UD	150.7 ha	**15.7 %**	152.9 ha	**15.9 %**	**+**
	UDi	1.6 ha	**0.2 %**	1.6 ha	**0.2 %**	**=**
	UH	22.5 ha	**2.3 %**	25.01 ha	**2.6 %**	**+**
	UL	26.3 ha	**2.7 %**	26.3 ha	**2.7 %**	**=**
	ULi	3 ha	**0.3 %**	3 ha	**0.3 %**	**=**
	UX	41.3 ha	**4.3 %**	43.3 ha	**4.5 %**	**+**
	UXi	2.6 ha	**0.3 %**	2.77 ha	**0.3 %**	**+**
	UXa	10.2 ha	**1.1 %**	10.2 ha	**1.1 %**	**=**
	UXai	0.4 ha	**0 %**	0.4 ha	**0 %**	**=**

		Avant modification		Après modification		BILAN
		Surface totale du secteur	% du territoire communal	Surface totale du secteur	% du territoire communal	
AU	1AUh	5.3 ha	**0.5 %**	6.5 ha	**0.7 %**	+
	1AUx	4 ha	**0.4 %**	4 ha	**0.4 %**	=
	2AUh	13.5 ha	**1.4 %**	13.5 ha	**1.4 %**	=
	2AUx	4 ha	**0.4 %**	4 ha	**0.4 %**	=
N	N	227.8 ha	**23.8 %**	221.9 ha	**23 %**	-
	Nh	9.7 ha	**1 %**	9.7 ha	**1 %**	=
	Ni	50.3 ha	**5.2 %**	50.2 ha	**5.2 %**	-
	Np	1.4 ha	**0.1 %**	1.4 ha	**0.1 %**	=
A	A	305.4 ha	**31.9 %**	297 ha	**31 %**	-
	Ai	6 ha	**0.6 %**	6 ha	**0.6 %**	=

Groupe
DEJANTE
INFRA