

# Commune de HAUTE-RIVOIRE



## Modification n°4

### Plan Local d'Urbanisme

### PLU

## 2 – Extrait du règlement des zones agricoles et naturelles

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 Février 2006

Modification n°1 approuvée le 30 Août 2007

Modification n°2 approuvée en Juin 2010

Modification simplifiée n°3 approuvée le 10 Décembre 2013

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Octobre 2015

#### **Modification n°4 du PLU :**

Arrêté du Maire de lancement de la procédure : 28 Décembre 2018

*Vu pour être annexé l'arrêté du Maire en date du 28 Décembre 2018*

## **ENQUETE PUBLIQUE**

Réf : 44041



**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Aa délimitant les zones où les constructions agricoles sont autorisées.

Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque géologique représenté par une trame spécifique sur le plan de zonage où toute occupation ou utilisation du sol est interdite excepté dans les secteurs indicés Aar où elles sont soumises à des dispositions particulières. Il y a lieu également de se reporter à l'étude géologique jointe en pièce complémentaire au dossier de P.L.U..

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

#### **ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

#### **ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les abris légers pour animaux ne comportant pas de fondations et démontables.

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés, pour les constructions d'habitations existantes (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> :

- L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
- L'extension limitée (*correspondant à environ 30%*) de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol au total<sup>1</sup> (existant + extension).
- Les constructions annexes<sup>2</sup>, hors piscine, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.
- Une piscine par unité foncière dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de bassin à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.

Dans les secteurs A (à l'exception des secteurs de risque géologique non indicés), Aa et Aar, sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs\* dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation agricole de la zone ;
- Les installations techniques et travaux divers, y compris les installations classées pour la protection de

<sup>1</sup> Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. De même, si l'habitation possède déjà une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

<sup>2</sup> Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

l'environnement, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (station irrigation,...) ;

- Les aires naturelles de camping à la ferme ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone (exemple : retenue collinaire) et ne portent pas atteinte au site et au paysage naturel ou bâti ;

En outre, en secteur Aar, la formation de déblai doit être effectuée avec des pentes de talus limitées à 3 H / 2 V (3 unités horizontales pour 2 verticales) dans les horizons superficiels et à 1 H / 1 V dans le rocher sain et à condition d'être végétalisés ou revêtus d'un parement.

En secteur Aa et Aar uniquement, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées ;
- Des aménagements accessoires peuvent être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que des gîtes ruraux, un local sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Se reporter au titre VI.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter au titre VII -B.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.
- l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.

### **ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives de 4 m au minimum.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ;
- l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul

existant.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

~~Non réglementé.~~

Les constructions annexes et le nu intérieur du bassin des piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage. Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VIII.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VIII.

### **ARTICLE A 12- STATIONNEMENT**

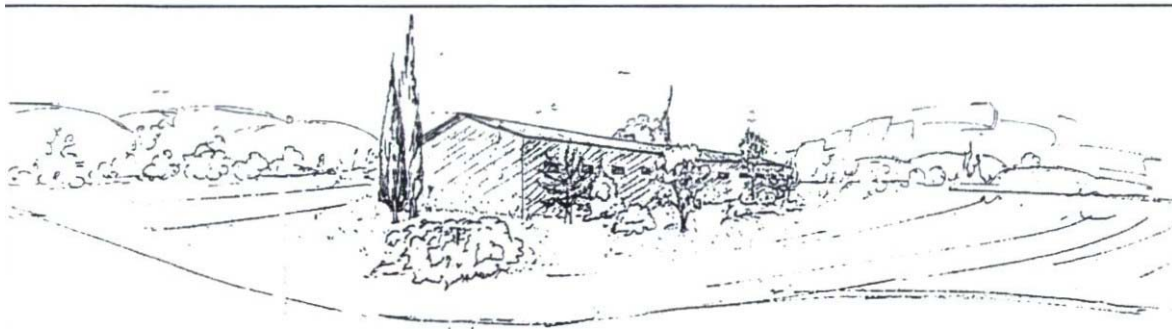
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés\*, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.
- Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, seront imposés afin d'atténuer l'impact visuel des installations ou constructions agricoles (voir croquis ci-dessous) :



**ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIÈRES**



## **ZONE N**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

---

Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

La zone comprend trois secteurs correspondant à des prescriptions particulières:

- Ne : Secteur d'exploitation de carrières,
- Nt : Secteur à vocation d'activités de loisirs et de tourisme destiné à accueillir un parc d'aventures.
- Nt : Secteur où sont autorisés les aménagements liés à l'accueil touristique et qui comprend un moulin protégé au titre de l'article ~~L.123-1-7~~ L.151-19 du Code de l'Urbanisme et dont la démolition est soumise au permis de démolir.

Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque géologique représenté par une trame spécifique sur le plan de zonage où toute utilisation ou occupation du sol est interdite, excepté dans les secteurs Nr1 et Nr2 où elles sont soumises à prescriptions particulières. Il y a lieu de se reporter également à l'étude géologique jointe en pièce complémentaire au dossier de P.L.U..

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

---

#### **ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - o agricole,
  - o de bureaux et de service,
  - o d'entrepôt,
  - o artisanal et industriel,
  - o d'habitation,
  - o de stationnement,
  - o d'équipement collectif, hormis celles prévues à l'article N2,
  - o hôtelier, hormis celles prévues à l'article N2,
  - o de commerce. Hormis celles prévues à l'article N2.
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- Les installations classées\* pour la protection de l'environnement en dehors du secteur Ne et autres que celles admises à l'article N 2.
- Les carrières en dehors du secteur Nc.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - o les dépôts de véhicules\*,
  - o les garages collectifs de caravanes\*,
  - o les parcs d'attractions\* ouverts au public, sauf en secteur N.e,
  - o les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public, hormis celles prévues à l'article N2,
  - o les aires de stationnement\* ouvertes au public, hormis celles prévues à l'article N2.
- En outre, en secteur Nr2, sont interdits les sous-sols.

**ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs à risque géologique non indicés, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 100 m<sup>2</sup> :

- ~~— l'aménagement\* et l'extension\* limitée à 30% de la SHON initiale, sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation,~~
- ~~— le changement de destination pour l'habitation des constructions dans le volume existant à condition que le bâtiment existant soit de construction traditionnelle (sont donc notamment exclus les hangars à ossature métallique et les stabulations) et dans la limite totale de 150 m<sup>2</sup> de SHON sans possibilité d'extension ultérieure,~~
- la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

~~b) Les constructions à usage d'annexes\* dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> de SHON et les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.~~

b) L'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisés.

c) Pour les constructions d'habitations existantes (*dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne*), disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> sont autorisés :

- L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
- L'extension limitée (*correspondant à environ 30%*) de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol au total<sup>3</sup> (existant + extension).
- Les constructions annexes<sup>4</sup>, hors piscine, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.
- Une piscine par unité foncière dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de bassin à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.

c) Les clôtures et murs de soutènement.

d) les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone :

- En secteur Nr1, la formation des déblais doit être effectuée avec des pentes de talus limitées à 3 H / 2 V ( 3 unités horizontales pour 2 verticales) dans les horizons superficiels et à 1 H / 1 dans le rocher sain ;
- En secteur Nr2 :
  - o la formation des déblais doit être effectuée avec des pentes de talus limitées à 3 H / 2 V ( 3 unités horizontales pour 2 verticales) dans les horizons superficiels et à 1 H / 1 dans le rocher sain, ces pentes sont à réduire si des circulations d'eau sont interceptées. D'autre part les talus ne devront pas excéder 3 m de hauteur sans confortement.
  - o la formation de remblais doit être effectuée avec des pentes de talus limitées à 3 H / 2 V et doivent être mises en œuvre sur des surfaces horizontales.

<sup>3</sup> Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. De même, si l'habitation possède déjà une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

<sup>4</sup> Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

- Dans les secteurs Nr1 et Nr2, les talus devront être végétalisés ou revêtus d'un parement.

e) Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs\*, à condition en ce qui concerne les constructions d'être compatibles avec la vocation de la zone.

**Dans le secteur Nc** uniquement sont autorisées toutes les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.

**Dans le secteur Nt** uniquement est autorisé l'aménagement avec changement de destination des constructions à des fins d'accueil touristique (habitat, commerce, équipement collectif).

**Dans le secteur Ni** uniquement sont autorisées les aires de stationnement, ainsi que les constructions et installations suivantes liées à l'activité de parc d'aventure et de loisirs à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur :

- Commerces,
- Restauration,
- Installations sanitaires et d'accueil,
- Aires de jeux et de sports,
- Abris pour les animaux.

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au titre VI.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au titre VII -B.

### ARTICLE N 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement\*.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements\*, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants ;
- l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* ;

### ARTICLE N 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives de 4 m au minimum.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ;
- l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

**Non-réglé**

Les constructions annexes et le nu intérieur du bassin des piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation.

### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage. Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VIII.

### ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

### ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

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

### ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES- PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés\*, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne la préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.

### **ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Non réglementé.