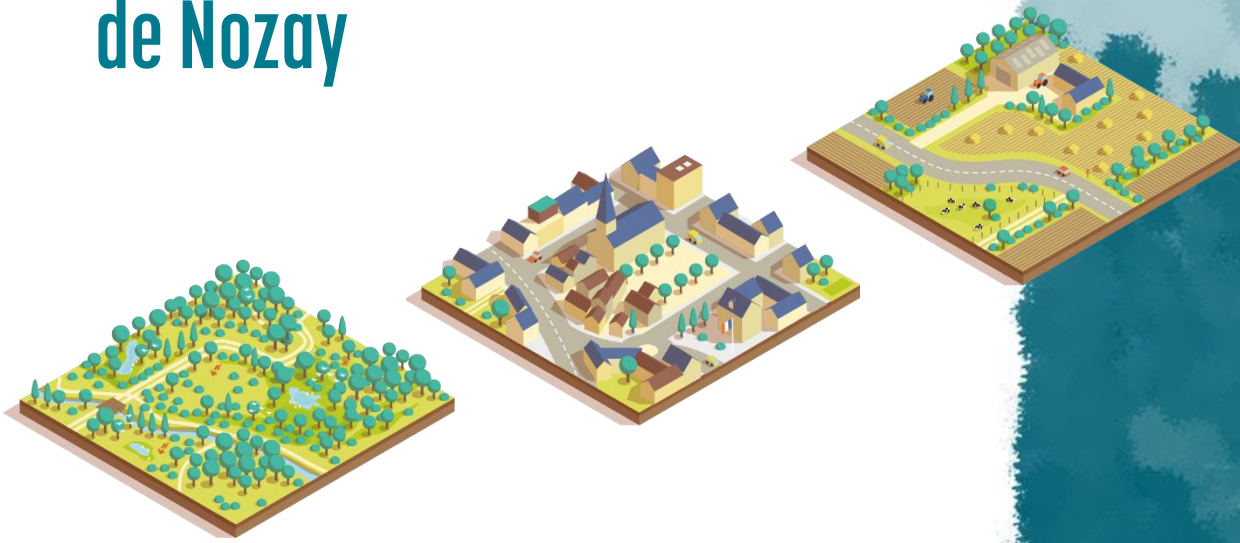


# PLAN LOCAL D'URBANISME

# INTERCOMMUNAL

## Communauté de communes de Nozay



# 3. Règlement

---

VERSION POUR ARRÊT – 23/10/2024

---

Enquête publique du

---

Approbation :

---

# Sommaire

Sommaire .....	2
<b>Dispositions générales du règlement .....</b>	<b>5</b>
Champ d'application territorial .....	6
Comment savoir ce qui est applicable ? .....	7
<b>RAPPELS .....</b>	<b>8</b>
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols .....	8
Adaptations mineures .....	8
Reconstruction à l'identique .....	9
Patrimoine archéologique .....	9
Risque karstique .....	10
Organisation du règlement .....	11
<b>Dispositions applicables à l'ensemble des zones .....</b>	<b>14</b>
Définitions .....	15
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone) .....	19
Mixité fonctionnelle et sociale .....	21
Linéaires commerciaux protégés .....	21
Production de logements locatifs sociaux .....	21
Risques et nuisances .....	22
Routes express et classées à grande circulation .....	22
Marges de recul le long des routes départementales .....	22
Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité .....	24
Risque inondation .....	24
Secteurs de projets .....	29
Emplacements réservés .....	29
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	31
Liaisons douces à préserver ou à créer .....	31
Stationnement, desserte par les voies et réseaux .....	32
Stationnement .....	32
Desserte par les voies publiques ou privées .....	34
Desserte par les réseaux .....	34
Projets d'intérêt général .....	36
Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » .....	36
Protection et évolution de l'espace rural .....	37
Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....	37

Petit patrimoine à protéger .....	38
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.....	39
Cours d'eau et berges à protéger .....	39
Zone humide à préserver .....	39
Boisements à conserver .....	40
Haie ou alignement d'arbres à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère .....	40
Arbres remarquables .....	41
Autres informations surfaciques .....	42
Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement.....	42
Bassin calcaire .....	42
Circuit des 7 étangs .....	42
<b>Dispositions applicables à la zone urbaine .....</b>	<b>43</b>
Dispositions applicables au secteur UA .....	45
Dispositions applicables au secteur UD.....	50
Dispositions applicables au secteur UB .....	55
Dispositions applicables au secteur UH.....	60
Dispositions applicables au secteur UL.....	65
Dispositions applicables au secteur UC.....	69
Dispositions applicables au secteur UE.....	73
Dispositions applicables au secteur UEc .....	78
<b>Dispositions applicables à la zone à urbaniser .....</b>	<b>82</b>
Dispositions applicables au secteur 1AUD .....	84
Dispositions applicables au secteur 1AUB .....	89
Dispositions applicables au secteur 1AUL.....	94
Dispositions applicables au secteur 1AUE.....	98
Dispositions applicables au secteur 1AUC .....	102
Dispositions applicables au secteur 2AU.....	106
<b>Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>108</b>
Dispositions applicables au secteur A.....	110
Dispositions applicables au secteur Aeol.....	115
Dispositions applicables au secteur AN .....	120
Dispositions applicables au secteur AG .....	125
Dispositions applicables au secteur AE .....	129
Dispositions applicables au secteur AL .....	133
<b>Dispositions applicables à la zone naturelle .....</b>	<b>137</b>
Dispositions applicables au secteur N .....	139
Dispositions applicables au secteur NF.....	144
Dispositions applicables aux secteurs NL.....	148
Dispositions applicables aux secteurs NE .....	151
Dispositions applicables aux secteurs NC.....	154
<b>ANNEXES Du règlement :</b> .....	<b>156</b>

-	3.1.1_Liste des essences et végétaux .....	156
-	3.1.2_Destinations et sous-destinations .....	156

# Dispositions générales du règlement

## Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de :

- **Communauté de communes de Nozay.**

Cela concerne les territoires des communes de :

Commune	Document précédent	PLUi (arrêt)
Abbaretz	2011	2024
La Grigonnais	2019	2024
Nozay	2007	2024
Puceul	2008	2024
Saffré	2011	2024
Treffieux	2019	2024
Vay	2019	2024



## Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

### 1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique

- > localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique (pièce n°3 du PLUi) et identifier la ou les zones dans lesquelles elle(s) se situe(nt)...
- > ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :
  - des prescriptions éventuelles (Boisements protégés, cours d'eau, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
  - la présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°5 du PLUi).

### 2/ prendre connaissance des règles applicables

En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit, à savoir :

- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones,
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Et éventuellement les dispositions générales

### 3/ consulter le cas échéant la ou les OAP

Le cas échéant, doivent également être consultées, les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation, pièce n°5 du PLUi) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle.

### 4/ consulter les Annexes

D'autres plans figurent dans les Annexes du dossier de PLUi (pièce n°4) et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) :

- le plan et la liste des servitudes afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles (liées aux risques, protections, reculs...).
- les autres annexes (sanitaires, informations diverses...) pour vérifier si la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

## RAPPELS

### Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLUi se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Se superposent aux règles propres du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe.
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- le règlement de voirie du conseil départemental approuvé
- les dispositions de la loi Barnier

### Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des



adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977

## Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

## Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, ...)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies,

ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »

- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".
- l'article L122-1 du code de l'environnement : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »

## Risque karstique

Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R-111.2 du Code de l'Urbanisme.

### Article R-111.2 :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

## Organisation du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il se décompose en **3 grandes parties complémentaires**.

**La première comprend les dispositions générales** du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal.

**La deuxième contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones**. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

**La troisième comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur** définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, zones d'urbanisation future, zones agricoles et zones naturelles et/ou forestières. Le PLUi définit les zones et secteurs suivants :

### LES ZONES URBAINES (U)

#### UA et UAa : Secteurs de centralités

Ils correspondent aux centralités historiques des bourgs qui offrent une certaine mixité fonctionnelle. Le sous-secteur UAa s'applique à la centralité de Nozay tandis que UA s'applique aux centralités des autres communes.

#### UD : Secteur de mixité fonctionnelle

Il correspond à un secteur de mixité fonctionnelle, accueillant de l'habitat et des activités compatibles. UDg est un sous-secteur autorisant la sous-destination restauration notamment à proximité de gares.

#### UB : Secteur aggloméré résidentiel

Il correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.

#### UH : Secteur résidentiel hors agglomération

Il correspond à un secteur urbanisé résidentiel en dehors des agglomérations principales.

#### UL : Secteur d'équipements

Il correspond aux secteurs d'équipements. Ces espaces sont notamment destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

#### UE : Secteur économique industriel et artisanal

Il correspond aux espaces urbanisés pour l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat. Elle a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles voire du commerce de gros, et notamment

des structures qui ne peuvent s'implanter dans la centralité ou dans le tissu aggloméré. Le secteur UE possède plusieurs sous-secteurs :

- UE1 : les parcs structurants dont un sous-secteur UE1r pour des activités mixtes
- UE2 : les parcs secondaires
- UE3 : les parcs intégrés

UEc: Secteur économique et commercial

Il correspond à un espace intégré à vocation économique mixte pouvant accueillir des activités commerciales et de restauration.

UC : Espace commercial de périphérie

Il correspond à un espace à vocation commerciale ou pouvant autoriser du commerce de détails en périphérie des centralités.

## LES ZONES A URBANISER

1AUb : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat

Il correspond à un secteur de développement à vocation principale d'habitat.

1AUd : Secteur à urbaniser à vocation mixte

Il correspond à un secteur de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat et activités compatibles.

1AUe : Secteur à urbaniser à vocation économique

Il correspond à un secteur de développement à vocation principale d'activités industrielles ou artisanales. Le secteur 1AUe possède plusieurs sous-secteurs :

- 1AUe1 pour le développement des parcs structurants
- 1AUe1r pour les activités mixtes au sein des parcs structurants
- 1AUe2 pour le développement de parcs secondaires

1AUI : Secteur à urbaniser à vocation d'équipements

Il correspond à un secteur de développement pour des équipements de services publics ou d'intérêt général

1AUc : Secteur à urbaniser à vocation commerciale

Il correspond à un secteur de développement à vocation principale d'artisanat et de commerce de détails de grande taille.

## LES ZONES AGRICOLES

A : Zone agricole

Elle correspond aux espaces agricoles, cultivés et habités au sein de l'espace rural et autorisant les constructions et aménagements pour les activités agricoles.

Aeol : Secteur de développement éolien

Il correspond à des espaces agricoles privilégiés pour le développement éolien terrestre.

AN : Secteur agricole non artificialisée

Il correspond aux espaces agricoles non artificialisés et destinés à protéger les paysages, la qualité des sols et les composantes naturelles environnantes.

AG : Secteur agricole et agrivoltaïsme

Il correspond aux espaces agricoles privilégiés pour expérimenter de l'agrivoltaïsme.

AE : Secteur d'activités en milieu rural (STECAL)

Il correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées comprenant des activités économiques industrielles et/ou artisanales. (avec indice numéroté correspondant au secteur)

AL : Secteur d'équipements et/ou site de tourisme et de loisirs en milieu rural (STECAL)

Il correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) comprenant des équipements et /ou des activités économiques, touristiques ou de loisirs dans l'espace rural. (avec indice numéroté correspondant au secteur)

## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

N : Zone naturelle

Elle correspond à des espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

NF : Zone naturelle forestière

Elle correspond à des milieux forestiers et boisés à protéger en raison de qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt pour la ressource.

NL : Secteur naturel d'équipements

Il correspond aux espaces naturels ou peu artificialisés à vocation d'équipements, de sports et/ou de loisirs de plein air.

NC : Secteur de carrières

Il correspond à des secteurs de carrières anciennes ou en activités, ou en cours de remise en état agricole ou naturelle. Le secteur NC comprend un sous-secteur NCv qui oblige à une remise en état naturel ou agricole (en dehors des sites dégradés).

NE : Secteur économique de stockage et/ou de production d'énergie renouvelable

Il correspond à des espaces partiellement artificialisés pouvant accueillir des dépôts, aires de stockage, de stationnement ou aires de repos le long des axes structurants, ou encore à des systèmes de production d'énergie renouvelable.

# Dispositions applicables à l'ensemble des zones

## Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du **plan local d'urbanisme intercommunal** a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

### Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

### Aménagement global

Les zones urbaines (U) et A Urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble par tranches ou secteurs identifiés dans l'OAP, et à défaut d'une opération couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.

Un aménagement global n'est pas nécessaire au sein d'une OAP si cela est précisé dans les objectifs ou le programme.

### Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

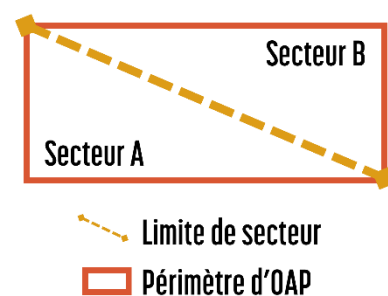
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Coefficient de pleine terre

Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée).



**Construction** (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante** (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Changement de destination**

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).

**Emprise au sol** (Lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Extension** (Lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade** (Lexique national de l'urbanisme)

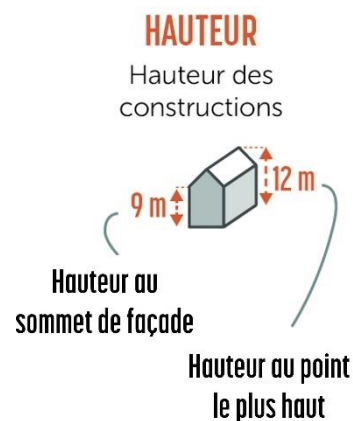
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

**Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

**À noter /** La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

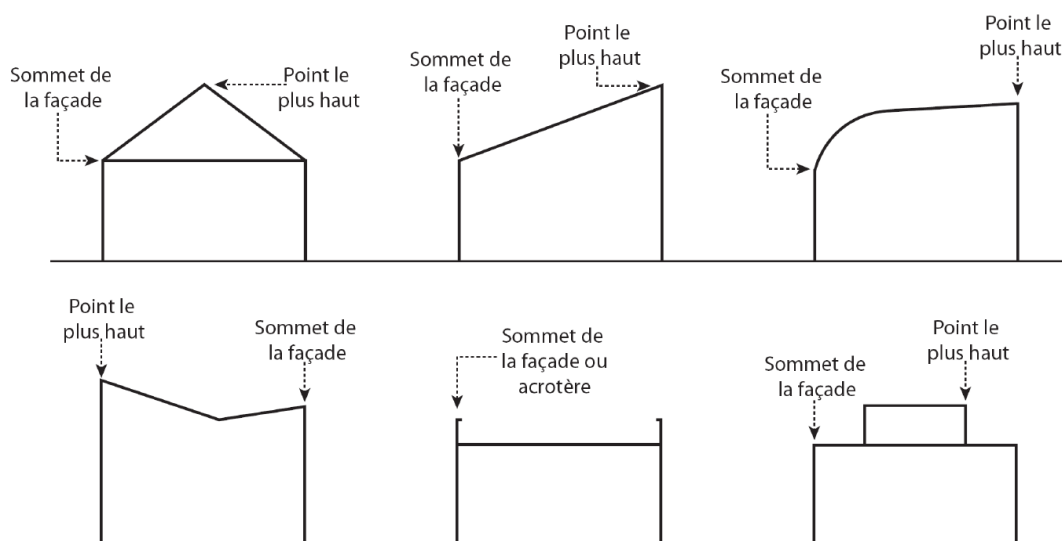




**Le point le plus haut** à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Hauteur au sommet de la façade :** Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrace, ou d'une toiture à faible pente).



*Schéma de représentation des hauteurs et typologies d'architectures.*

## Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

## Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

## Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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

## Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développés, exploités et maintenus par l'opérateur RTE. Ils relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérés comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ils sont donc autorisés dans l'ensemble des zones du règlement.

## Pleine terre

L'espace de pleine terre sur une parcelle représente toute la surface qui reste en sol naturel : pelouse, haies, plantations... Les aménagements tels que les terrasses ou les revêtements non végétaux (gravillons, etc.) ne sont pas considérés comme des surfaces de pleine terre.

## Retrait des constructions

Le retrait (ou recul) est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

## Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Lorsque plusieurs voies ou emprises publiques jouxtent une unité foncière et qu'un retrait est imposé, une seule ou voie ou emprise pourra être considérée, en priorité celle avec l'accès à cette unité foncière.

## Destinations et sous-destinations

(articles 1 et 2 de chaque zone)

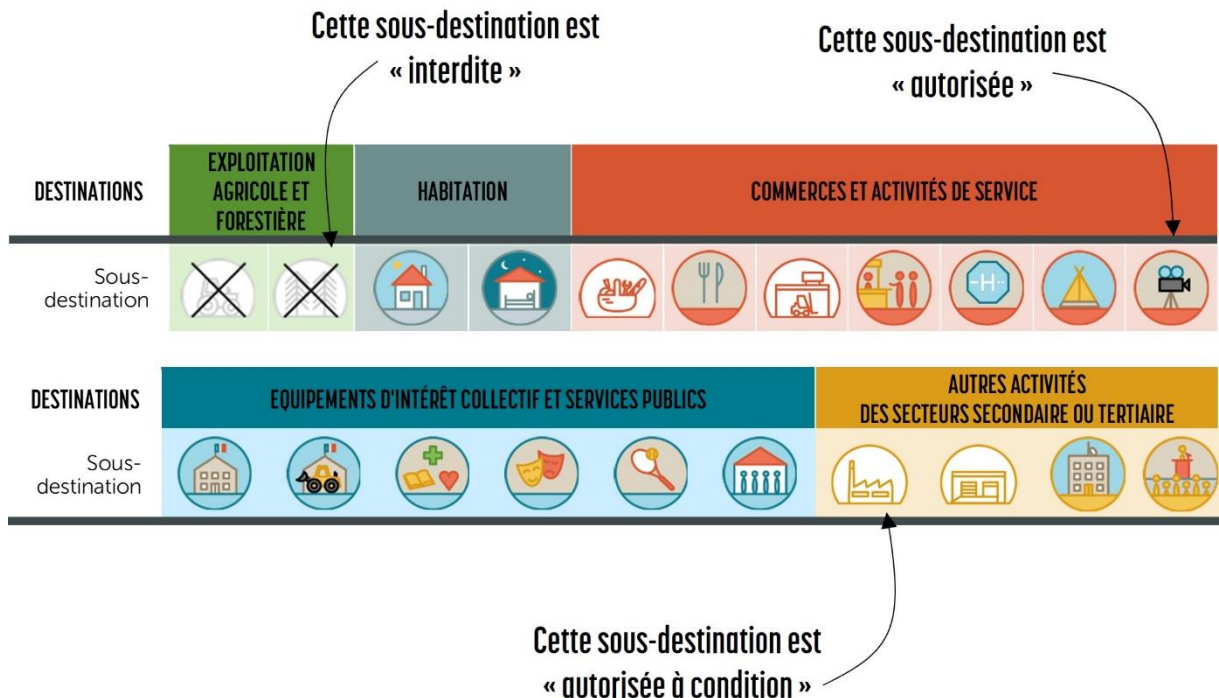
L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.
































































Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du **plan local d'urbanisme intercommunal** fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

*Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.*

Comment les lire ? en voici un extrait :



Règlement littéral - Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Hôtels			
	- Autre hébergement touristique			
	- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Linéaires commerciaux protégés

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des « commerces et activités de service » en rez-de-chaussée n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ou encore « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Repère sur le plan de  
zonage

XXXXXXXX

### Production de logements locatifs sociaux

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, les programmes immobiliers doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, proposer :

- ➔ pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins 20% du programme pour la réalisation de logements abordables (locatif social de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS).
- ➔ pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins 20% du nombre de logements du programme pour la réalisation de logements abordables (locatif social de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS).

En dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, toute opération d'aménagement comportant **plus de 10 logements** ou lots devra destiner 20% du nombre de logements ou lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

## Risques et nuisances

### Routes express et classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009.

Cinq des sept communes de la Communauté de Communes de Nozay sont affectées par les dispositions de cette loi :

- la RN 137, classée route express traverse le territoire de Nozay, Puceul et Saffré ;
- la RN 171 est classée comme route à grande circulation, elle traverse Nozay et la Grigonnais ;
- la RD 771 est classée comme route à grande circulation, elle traverse Nozay et Treffieux.

Sauf dispositions dite « loi Barnier » et secteurs identifiés :

- Zone d'activités de la Lande du Moulin à Nozay : réduite à 50 mètres.
- Zone d'activités de l'Oseraye à Puceul : réduite à 50 mètres selon les secteurs.

*\*les dossiers loi Barnier sont en annexe du rapport de présentation (ou en annexe du PLUi).*

### Marges de recul le long des routes départementales

La commune est traversée par plusieurs 17 routes départementales d'importance différenciée. Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental.

Hors « agglomération\* » (\*au titre de la définition du Schéma départemental), les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles liés aux implantations dans la zone :

Routes départementales traversant ou longeant le territoire	Créations d'accès	Marges de recul
RD 771	Hors agglomération*, les nouveaux accès sont interdits.	Hors agglomération les constructions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- A vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie</li> </ul>

Repère sur le plan de zonage



Repère sur le plan de zonage



		- A vocation d'activité doivent respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
RD 1, 2, 24, 27, 29, 33, 35, 39, 42, 44, 69, 121, 124, 132, 302, 537	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

*\*agglomération : définition au titre du schéma départemental : l'agglomération s'entend aux panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération, telle que définie par le Code de la Route.*

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et que leur implantation ne réduise pas le recul de la construction existant.

Les changements de destination de constructions implantées dans la marge de recul sont interdits.

#### **Cas de dérogation :**

Les articles relatifs aux marges de recul applicables, par rapport à l'axe des RD, ne doivent comporter aucune dérogation à l'application des prescriptions, à l'exception des cas particuliers suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de sept mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales ;
- Les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale).
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation ».
- Prescriptions spécifiques applicables par rapport aux bretelles d'échangeurs (si territoire concerné) « Les nouveaux accès sont interdits sur les bretelles d'échangeurs et une marge de recul de 30 mètres minimum s'applique par rapport au bord de la chaussée de ces bretelles

d'échangeurs pour tout nouveau projet de construction, qu'elle qu'en soit la destination ».

#### **Clôtures aux abords des routes départementales :**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

## **Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité**

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les reculs vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire, et inversement, et ce en fonction des réglementations en vigueur (RSD, ICPE...).

La règle ne s'applique pas pour des extensions et des annexes d'habitations existantes qui ne réduisent pas l'inter-distance.

Les évolutions de bâtiments agricoles ou d'habitations pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie, à une protection spécifique du document d'urbanisme ou autre motif à justifier.

## **Risque inondation**

Un périmètre de zones potentiellement inondables est identifié au plan. Ces secteurs sont soumis à des règles particulières notamment lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme. Ce périmètre est distingué en deux types (**type 1 et type 2**), selon des études, informations et enjeux différents pour le territoire.

L'ensemble de ces zones doivent respecter la traduction des principes du **PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation) du bassin Loire Bretagne 2016-2021** et ses conséquences.

Rappel et traduction des dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 :

*Principe de la disposition 1-1 du PGRI:*

***Préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues en interdisant toute extension de l'urbanisation dans les zones inondables non urbanisées.***

*Cette disposition comporte un cadre dérogatoire au principe précité qui stipule que seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes visant notamment à préserver la sécurité des personnes :*

- *les constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par*



- un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;*
- *les changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;*
- *les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;*
- *les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;*
- *les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses...);*
- *les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.*

Principe de la disposition 1-2 du PGRI:

**Préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues en interdisant tout remblai dans les zones d'expansion des crues.**

*Ce principe est assorti d'un cadre dérogatoire qui permet, en raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants :*

- *les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes, constituant le terre-plein des constructions ;*
- *les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;*
- *les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;*
- *les régallages sans apports extérieurs ;*
- *sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m<sup>3</sup> ;*
- *sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou de la mer ;*
- *en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1 du PGRI.*

Principe de la disposition 2-1 du PGRI:

**Interdire toute construction/installation nouvelle et tout équipement nouveau dans les zones potentiellement dangereuses**

*pour la sécurité des personnes. Ces zones correspondent aux secteurs susceptibles d'être submergés par plus d'un mètre d'eau par une crue centennale (ce seuil est abaissé à 0,50 mètre dans les zones de grand écoulement).*

*Cette disposition du PGRI comporte le cadre dérogatoire suivant :*

- *Dans les zones inondables potentiellement dangereuses non urbanisées, les dérogations au principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRI (rappelée ci-dessus) sont possibles, selon les mêmes conditions, mais doivent faire l'objet, en outre, d'une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.*
- *Dans les zones inondables potentiellement dangereuses urbanisées sont possibles :*
  - *les mêmes dérogations que celles possibles dans les zones potentiellement dangereuses non urbanisées et selon les mêmes modalités (cf points 1.1 et 1.2 ci-dessus) ;*
  - *les opérations de réhabilitation, rénovation et renouvellement urbain sous réserve d'intégrer la mise en sécurité de la population, de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable.*
- *Dans les zones inondables potentiellement dangereuses fortement urbanisées, des opérations de comblement de dents creuses sont envisageables en sus des projets relevant du cadre dérogatoire applicable aux zones inondables potentiellement dangereuses urbanisées.*

*L'ensemble des opérations rendues possibles par les trois volets déclinés ci-dessus du cadre dérogatoire de la disposition 2-1 du PGRI devront donner lieu à des prescriptions visant notamment à préserver la sécurité des personnes, en particulier si ces opérations prévoient la construction de logements. Dans ce cas, ces derniers devront obligatoirement intégrer la réalisation d'un espace refuge. Ces dispositions sont précisées dans une OAP thématique « Gestion des zones inondables ».*

## Périmètre de zone inondable - type 1

Ce périmètre est établi selon l'Atlas des Zones Inondables (AZI). L'atlas des zones inondables est un document cartographique de connaissance et d'information sur les zones inondables par débordement de cours d'eau.

Dans ce périmètre de type 1, les principes des dispositions 1-1 et 1-2 du PGRI (ci-dessus) sont à prendre en compte.

Repère sur le règlement graphique et l'annexe 3.3 du règlement - type 1



Périmètre de zone inondable de type 1	
Dans les zones inondables <b>non urbanisées</b> :	Dans les zones inondables <b>urbanisées</b> :
<i>Correspond aux zones A, N et AU</i>	<i>Correspond aux zones U</i>
Sont autorisés les éléments dérogatoires des principes de la disposition 1.1 et 1.2 du PGRI (ci-dessus)	Sont autorisés les éléments dérogatoires des principes de la disposition 1.1 et 1.2 du PGRI (ci-dessus)

## Périmètre de zone inondable - type 2

Ce périmètre est établi selon une étude du « Syndicat Cher Don Isac » sur la partie Isac en milieu urbain ou proche, entre Saffré et La Grigonnais. Il se base sur la côté centennale (Q100) et sur les inondations récentes (2001, 2013).

Repère sur l'annexe 3.3 du règlement - type 2



Périmètre de zone inondable de type 2			
Dans les zones inondables <b>non urbanisées</b> :		Dans les zones inondables <b>urbanisées</b> :	
<i>Correspond aux zones A, N et AU</i>		<i>Correspond aux zones U</i>	
<i>Au sein des zones potentiellement dangereuses pour les personnes (plus d'1 mètre d'eau par crue centennale)</i>	<i>En dehors des zones potentiellement dangereuses pour les personnes (plus d'1 mètre d'eau par crue centennale)</i>	<i>Au sein des zones potentiellement dangereuses pour les personnes (plus d'1 mètre d'eau par crue centennale)</i>	<i>En dehors des zones potentiellement dangereuses pour les personnes (plus d'1 mètre d'eau par crue centennale)</i>
Sont autorisés les éléments dérogatoires des principes de la disposition 1.1 et 1.2 du PGRI (ci-dessus)	Sont autorisés les éléments dérogatoires des principes de la disposition 1.1 et 1.2 du PGRI (ci-dessus)	Sont autorisés les éléments dérogatoires des principes de la disposition 1.1 et 1.2 du PGRI (ci-dessus)	Sont autorisés, l'implantation de nouvelles constructions à une hauteur de +0,2 mètres par rapport à la différence entre la côté NGF de référence du terrain naturel et la côté d'élevation de la crue centennale (Q100)  Sont autorisés les éléments dérogatoires des principes de la disposition 1.1 et 1.2 du PGRI (ci-dessus)

[Type 2] pour les constructions possibles en zone urbanisée non dangereuse :

Les niveaux d'implantation des seuils sont définis à partir de la cote NGF du niveau des plus hautes eaux connues auquel doit être ajouté une marge de 0,2 m par principe de précaution.

→ **Terrain naturel (NGF) + côte plus hautes eaux (Q100) + 0,2 m**

Par exemple, sur un terrain où la différence entre la côte d'élévation de la crue centennale et la côte NGF de référence est comprise entre 0,5 et 0,6m, il faudra ajouter +0,2 m à la côte *la plus élevée* sur l'assiette du projet pour avoir la nouvelle de référence (donc  $0,6+0,2 = 0,8m$ ).

Dans ce cadre, toute construction neuve devra respecter une marge de hauteur de +0,8 m par rapport au terrain naturel sur les terrains impactés par ce périmètre de type 2.

Remarques :

- Des dispositions spécifiques liées aux extensions et aux annexes des constructions existantes pourront être acceptées si cela ne remet pas en cause les zones de crues et ne vient pas augmenter les risques (en compatibilité avec les principes des dispositions 1.1 et 2.1 du PGRI).
- Tout espace soumis à des côtes supérieures à 1,00 mètre au sein du type 2 ne peut accueillir de constructions neuves sauf dans le cadre de constructions liées à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et dans le respect des principes 2.1 du PGRI.

**Annexe 3.3 du règlement : prescription des zones inondables**

Une cartographie des zones de type 2 est annexée au règlement.

**OAP thématique « Gestion du risque inondation »**

Toute aménagement particulier ou construction devront prendre en compte les principes édictés dans l'OAP thématique « Gestion du risque inondation » et notamment en milieu urbain.

## Secteurs de projets

### Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

Repère sur le plan de zonage



Tableau des emplacements réservés (N° et code commune, nom et objet, surface en m<sup>2</sup> et bénéficiaire) :

Abbaretz :

N°	Nom	Surface	Bénéficiaire
ER A1	Elargissement de voirie	1730,4	Commune
ER A2	Création d'une liaison piétonne	353,5	Commune
ER A3	Site de traitement des déchets	194256,1	Syndicat Mixte Centre Nord-Atlantique (SMCNA)

La Grignonnais :

N°	Nom	Surface	Bénéficiaire
ER LG1	Aménagement pour liaison douce	648,7	Commune
ER LG2	Aménagement pour liaison douce	923,5	Commune
ER LG3	Aménagement pour liaison douce	357,0	Commune
ER LG4	Aménagement pour liaison douce	663,8	Commune
ER LG5	Aménagement pour liaison douce	179,6	Commune
ER LG6	Aménagement pour liaison douce	1886,1	Commune
ER LG6	Aménagement pour liaison douce	1364,6	Commune
ER LG6	Aménagement pour liaison douce	1252,9	Commune
ER LG7	Agrandissement de l'école	800,0	Commune

Nozay :

N°	Nom	Surface	Bénéficiaire
ER N1	Aménagement de la RN137	6965,7	Etat
ER N2	Aménagement de la RN137	5215,8	Etat
ER N2	Aménagement de la RN137	6293,2	Etat
ER N3	Aménagement de la RN137	18682,6	Etat
ER N3	Aménagement de la RN137	4546,6	Etat
ER N3	Aménagement de la RN137	5498,5	Etat

Puceul :

N°	Nom	Surface	Bénéficiaire
ER P1	Création d'un équipement public et d'un accès	1291,7	Commune
ER P2	Création cheminement et reméandrage cours d'eau	30506,6	Commune
ER P3	Création de logements sociaux	1484,8	Commune
ER P4	Reboisement	8821,5	Commune

Saffré :

N°	Nom	Surface	Bénéficiaire
ER S1	création de voirie	627,6	Commune
ER S2	élargissement de voirie	60,9	Commune
ER S3	création d'un accès piéton au secteur du Rocher	275,6	Commune
ER S4	aménagement d'un carrefour	98,9	Commune
ER S5	aménagement d'espace naturel	77599,6	Commune
ER S6	aménagement de voirie	131,0	Commune
ER S6	aménagement de voirie	50,2	Commune

Treffieux :

N°	Nom	Surface	Bénéficiaire
ER T1	aménagement de stationnement	371,4	Commune
ER T1	voie pour piétons et cyclistes	1407,4	Commune
ER T1	voie pour piétons et cyclistes	448,7	Commune
ER T10	aménagement pour améliorer la continuité écologique	4526,8	Commune
ER T11	aménagement de stationnement	122,7	Commune
ER T2	projet de résidence seniors et/ou de logements locatifs	1916,0	Commune
ER T3	voie douce	189,1	Commune
ER T4	élargissement de voie	122,0	Commune
ER T5	élargissement de voie	394,1	Commune
ER T6	voie douce et passage de réseaux	96,0	Commune
ER T7	équipement tourisme-loisirs	5335,0	Commune
ER T8	voie reliant la D1 et la D771	1246,5	Commune
ER T9	extension du cimetière	802,1	Commune

Vay :

N°	Nom	Surface	Bénéficiaire
ER V1	creation d'un nouvel accès	1424,1	Commune
ER V2	aménagement accès au pôle économique	413,4	Commune
ER V3	aménagement accès au pôle économique	406,2	Commune
ER V4	aménagement d'un chemin sur l'ancienne voie ferrée	24208,6	Commune

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### OAP SECTORIELLE

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

*La pièce 5.1 et ses déclinaisons par commune du dossier de PLUi précise les dispositions applicables.*



### OAP THEMATIQUE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation **thématiques** concernent tout ou partie du territoire.

- 5.2 OAP thématique « Mieux construire »
- 5.3 OAP thématique « constructions durables »
- 5.4 OAP thématique « Continuités écologiques »
- 5.5 OAP thématique « Gestion du risque inondation »
- 5.6 OAP thématique « Commerce de détails »

## Liaisons douces à préserver ou à créer

Autour des espaces agglomérés, entre les bourgs et les hameaux, des principes de liaisons douces sont identifiés pour sécuriser les déplacements en modes actifs et les connexions autour des centralités et entre les espaces, les pôles d'équipements, les milieux naturels, les espaces d'activités...

Ces liaisons douces sont des cheminements à protéger et/ou à créer au titre du 151-38 du Code de l'urbanisme. Toute constructions ou aménagement qui obstrue le passage et les bonnes conditions de tenue de ces liaisons est interdite.



Liaison à créer	● ● ● ● ●
Liaison à préserver	□ □ □ □ □

Ces liaisons pourront être paysagées d'éléments végétaux locaux.

# Stationnement, desserte par les voies et réseaux

## Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisée dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

### Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLUi pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLUi pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

### Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant **de plus de 300 m** du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### Autres stationnement

Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir un espace de stationnement pour les cycles et autres modes de transports deux-roues.

### Stationnement automobile






















Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

**Pour le calcul des obligations par tranche, il s'effectue à partir de la surface de plancher de la construction.**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 X 5 mètres\* pour une place de stationnement, auquel s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées.

*\*Remarque : la surface d'une place de stationnement pourra être dimensionnée comme indiqué dans le code de la construction selon les besoins du projet.*



Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher (SP)
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	En zone Ua : 1 place par logement créé Autres zones : 2 places par logement + 1 place banalisée pour 5 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU) En zone AU : d'autres dispositions pourront être proposées si l'OAP sectorielle correspondante le permet.
		- Hébergement	1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	En zone Ua : pas de règles Autres zones : 1 place de stationnement par fraction complète de 50m <sup>2</sup> de SP
		- Restauration,	Selon les besoins du projet
		- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m <sup>2</sup> de SP
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	En zone Ua : pas de règles Autres zones : 1 place par fraction complète de 50m <sup>2</sup> de SP
		- Hôtels,	En zone Ua : pas de règles Autres zones : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup>
		- Autre hébergement touristique	Selon les besoins du projet
		- Cinéma	Selon les besoins du projet
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
		- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
		- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
		- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		- Industrie,	Selon les besoins du projet
		- Entrepôt,	Selon les besoins du projet
		- Bureau,	En zone Ua : pas de règles Autres zones : 1 place par fraction complète de 50m <sup>2</sup> de SP
		- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

**Secteurs soumis à OAP :** Les secteurs soumis à OAP sectorielles pourront proposer d'autres règles de stationnement, notamment lors d'opérations d'ensemble pour assurer une meilleure gestion des espaces dédiés aux stationnements ou une mutualisation.

## Desserte par les voies publiques ou privées

### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

### Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature

à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

#### **Assainissement - Eaux usées**

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur.

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

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### **Assainissement - Eaux pluviales**

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)**

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

### **Projets d'intérêt général**

Les infrastructures, projets de voiries et de réseaux divers pour les projets d'intérêt général sont autorisés lorsqu'ils n'impactent le caractère de la zone.

### **Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

Quand elles ne sont pas interdites aux articles 1 et 2 des règlements de zone, et sous réserve des conditions exprimées dans le règlement de chacune des zones, les constructions et installations relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter dans tous les cas :

- à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques,
- et à l'appui ou en retrait des limites séparatives...

... en veillant :

- à une implantation adaptée à leur nature, leurs fonctionnalités ou aux conditions de sécurité nécessaires,
- et à favoriser leur intégration dans l'environnement bâti et paysager de la commune, **notamment dans les zones A et N**, où l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol retenues ne doivent pas :
  - o porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - o et ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

## Protection et évolution de l'espace rural

### Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination

#### Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

#### Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

#### Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein des zones A et N, le changement de destination des constructions repérées par une étoile est autorisé vers le logement ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans les conditions suivantes :

- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire ;
- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;

Repère sur le plan de  
zonage



Repère sur le plan de  
zonage



- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que le bâtiment fasse un minimum de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le programme du projet devra être adapté à la situation du bâtiment et à sa géographie, dans le respect de la ruralité de la commune.

Par exemple, le nombre de logements créés pourra être limité pour éviter une densification importante des espaces ruraux.

**Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée.

## Petit patrimoine à protéger

Les calvaires, fours à pain, lavoirs et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur.

**Repère sur le plan de zonage**



## Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

### Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones d'expansion de crue et dans tous les cas observer **un recul minimal de 10 mètres** par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.

Repère sur le plan de zonage



### Zone humide à préserver

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Sont également interdit :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Repère sur le plan de zonage



L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

Dans le cas d'une demande de travaux ou d'aménagement, d'affouillements ou de projet d'intérêt général, une destruction pourra être demandée, sans que la surface altérée ne dépasse pas les 1000 m<sup>2</sup> (cf. dispositions du SAGE en vigueur en fonction de la zone concernée).

Dans ce cadre une compensation d'une zone humide équivalente voire supérieure sera demandée ou le confortement de zones humides proches (élargissement, protections, conservation d'espaces tampons ou naturels autour...).

## Boisements à conserver

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être globalement protégés.

Les prescriptions liées à cette protection sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Le défrichement partiel d'un boisement repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière pourra être envisagée à titre de compensation.
- Pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion approuvé ou relevant du régime forestier, le défrichement pourra être autorisé s'il est cohérent avec les dispositions prévues par le Plan Simple de Gestion ou le plan de gestion d'aménagement forestier (création d'une construction sylvicole, d'une piste coupe-feu, etc.).

Repère sur le plan de zonage



## Haie ou alignement d'arbres à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère

Les haies ou alignement d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

Les prescriptions liées à cette préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

Repère sur le plan de zonage





- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et **dans un rapport 1 pour 1** pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- L'entretien et/ou aménagement des entrées existantes de champs des exploitations agricoles ne sont pas forcément soumis à compensation ni à déclaration sur une longueur de 10 mètres maximum.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire (soumis à déclaration).
- Les travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural constituent une référence pour définir les haies pouvant être partiellement ou entièrement supprimées et sur les compensations à prévoir.

## Arbres remarquables

Les arbres remarquables à protéger sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tout travaux dans le secteur correspondant à la couronne du sujet doit être précédé d'une déclaration préalable.

Tout travaux ou aménagement aux abords d'un élément végétal protégé ne doit pas modifier les conditions physiques sous la couronne du sujet à protéger et nuire à son maintien. Il est donc interdit :

- d'imperméabiliser le sol
- d'endommager le système racinaire de l'arbre protégé, sur une distance correspondant au houppier + 2 mètres.

La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'un arbre protégé entraîne l'obligation de replanter un arbre plus jeune et d'essence comparable en termes de houppier et de port.

Un principe de **compensation de 1 pour 1** pourra être demandé lorsque les conditions le permettent.

Repère sur le plan de zonage



## Autres informations surfaciques

### Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement

Sur le document graphique du règlement figure « à titre informatif » les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZAPPA), codifiée par le Livre V, Titre II, Art. L. 522.44 du code du patrimoine. Une seule zone est présente sur la commune d'Abbaretz. L'arrêté portant délimitation du zonage archéologique porte le numéro 431 et établit un seuil à 100 m.

D'autres espaces peuvent être concernés par des dispositions spécifiques du code du Patrimoine : recensement des entités archéologiques, des opérations archéologiques, des zones de sensibilité archéologique ou encore des zones de présomption de prescription archéologique.

Pour plus d'information : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Pays-de-la-Loire/Politique-et-actions/Archeologie/Recherche-et-decouvertes/Carte-archeologique-nationale>

Repère sur le plan de zonage



### Bassin calcaire

Certaines zones sont concernées par un périmètre de bassin calcaire.

Les porteurs de projets localisés sur le bassin calcaire doivent prendre en compte des dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol pour garantir la faisabilité des projets de constructions et d'aménagements.

Repère sur le plan de zonage



### Circuit des 7 étangs

Le plan graphique reprend des cheminements tracés à titre indicatif et notamment ceux du circuit des 7 étangs. Certains existent, d'autres sont à créer.

Ils sont uniquement à titre d'information car ils ne sont pas définitifs, inexistantes ou à vérifier. Ils peuvent comporter des erreurs ou encore des conventions de passage qui ne pas mises à jour.

Repère sur le plan de zonage



# Dispositions applicables à la zone urbaine

# UA

## Définition (extrait du rapport de présentation)

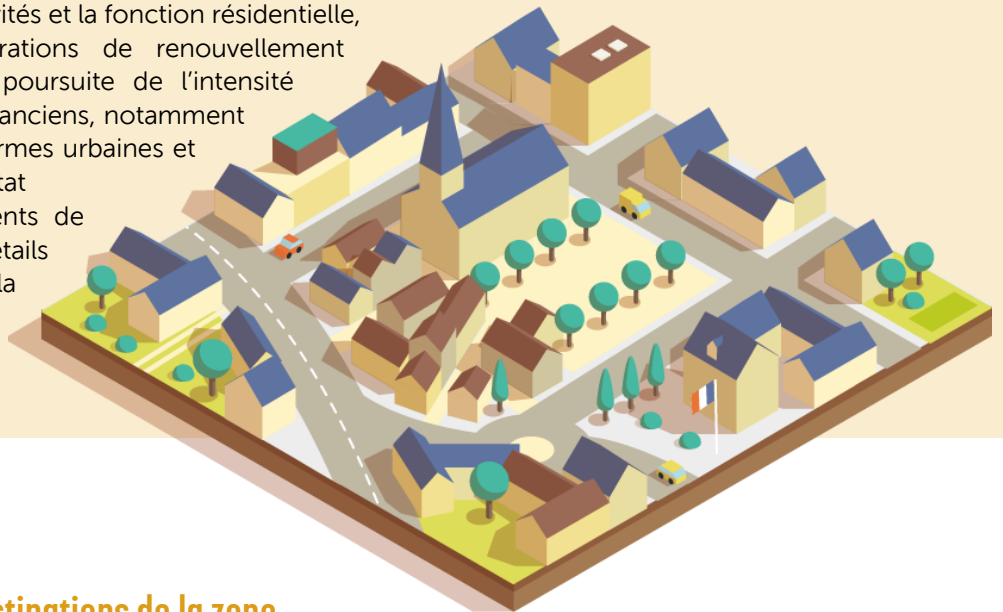
Le secteur UA correspond aux centralités des communes du territoire. Il coïncide avec les centres historiques et bourgs des communes et cumulent des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces.

Il comprend un sous-secteur :

- UAa : Centre-ville de Nozay

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine des centres anciens, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

# Dispositions applicables au secteur UA

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières et les mines
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les éoliennes de plus de 9 mètres



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Tous secteurs : Les extensions des constructions existantes à destination de **commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses.
- En secteur UA : Les constructions et extensions de la sous-destination « **artisanat et commerce de détails** » à condition de ne pas dépasser un total de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- En secteur UAa : Artisanat et commerces de détails
- Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux, centre de congrès et d'exposition



Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

La hauteur des constructions nouvelles peut-être majorée de 1 mètre maximum lorsque la surface plancher du rez-de-chaussée est majoritairement affecté aux sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hôtel, à condition que cette majoration soit affectée à rehaussement du rez-de-chaussée.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

*En UAa* : Une accroche bâtie à l'alignement devra être recherchée par le ou les volumes principaux.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### *Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

Les constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt peuvent faire l'objet d'une extension de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLUi.

## Hauteur des constructions

En UA : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de façade et 13 m au point le plus haut.

En UAa : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 13 m au sommet de façade et 17 m au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

La hauteur d'un rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 mètres pour permettre éventuellement son changement de destination de logement en commerce et/ou activité de service.

Une hauteur plus faible pourra être demandée pour respecter des ambiances patrimoniales et des hauteurs existantes dans les centres historiques UAa et UA, notamment entre deux bâtiments pour conserver une cohérence urbaine.

## Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

#### Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.20 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.50 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

#### En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m.

- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.
- **Les clôtures « sèches »** : Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, composite, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

### **Toitures**

Les volumes principaux des constructions présenteront des toitures à pentes dites traditionnelles entre 35 et 50° degrés de pente.

Les volumes secondaires des constructions présenteront des toitures à pentes, soit des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques des communes. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 20 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **Article 7 : Stationnement**

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



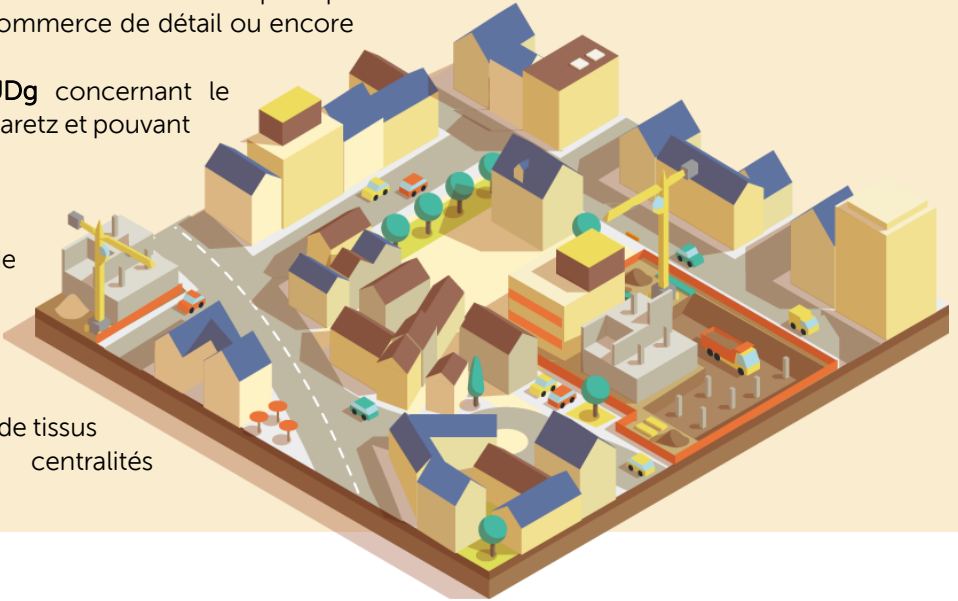
## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UD** correspond à un espace mixte accueillant à la fois de l'habitat et des activités compatibles. Il a vocation à accentuer la mixité fonctionnelle en lien direct avec les centralités principales sans pour autant développer du commerce de détail ou encore de la restauration.

Il comprend **un sous-secteur UDg** concernant le quartier de la gare ferroviaire d'Abbaretz et pouvant accueillir de la restauration.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle
- Permettre l'intensification de tissus mixtes connectés aux centralités attractives



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur UD

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- L'artisanat et commerce de détails, le commerce de gros, les autres hébergements touristiques,
- Les centres de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières et les mines
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Tous secteurs : Les extensions des constructions existantes à destination **d'industrie et d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses.
- En sous-secteur UDq, la sous-destination **restauration** est autorisée à condition d'être compatible avec les espaces à vocation principale d'habitat.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux



Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

La hauteur des constructions nouvelles peut-être majorée de 1 mètre maximum lorsque la surface plancher du rez-de-chaussée est majoritairement affecté aux sous-destinations suivantes : **restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hôtel**, à condition que cette majoration soit affectée à rehaussement du rez-de-chaussée.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### *Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

Les constructions existantes à destination d'industrie et d'entrepôt peuvent faire l'objet d'une extension de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLUi.

## Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de façade et 13 m au point le plus haut

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle de hauteur.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,50 m au point le plus haut.

## Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

#### Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.20 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claire voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.50 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

#### En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claire voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

- **Les clôtures « sèches »** : Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, composite, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 5 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

#### **Toitures**

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

#### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 30 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

### **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

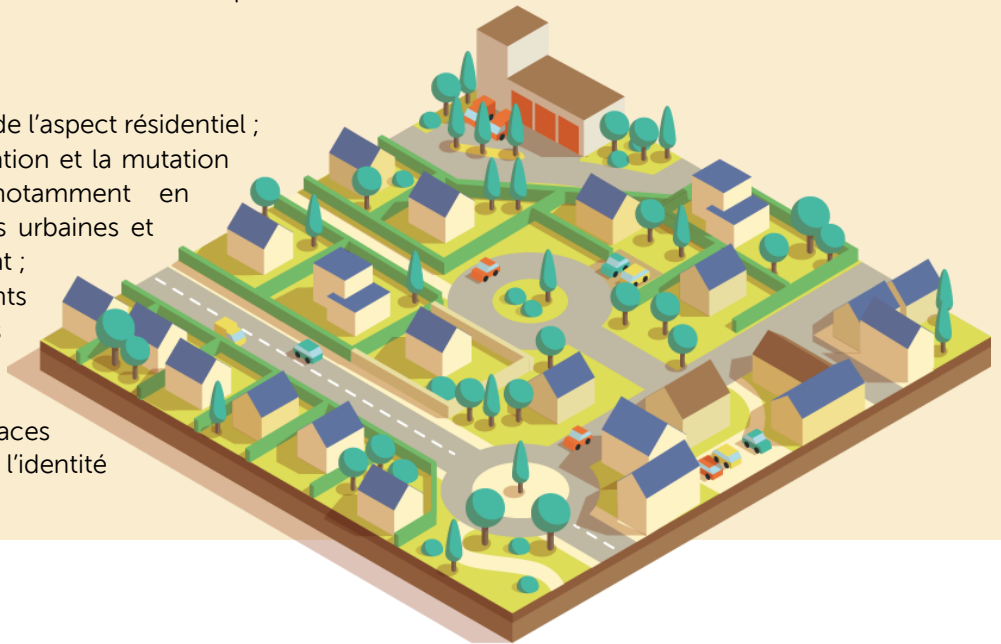
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UB** correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé à vocation principale d'habitat et qui a vocation à conserver une fonction résidentielle pour l'accueil de tout type de ménages.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur UB

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

##### Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

##### Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières et les mines ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.



#### AUTORISE A CONDITIONS :

##### Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'extension des constructions existantes à destination d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou de bureaux** et à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat.
- L'extension des constructions existantes à destination d'**industrie et/ou d'entrepôt** sous réserve de ne pas ajouter de nuisances.

##### Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



#### SONT AUTORISES

##### Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### *Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

Les constructions existantes à destination de bureaux, d'industrie et d'entrepôt peuvent faire l'objet d'une extension de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLUi.

#### Hauteur des constructions



La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de façade et 10 m au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,50 m au point le plus haut.

## Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

#### *Sur voie ou emprise publique :*

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.20 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.50 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

#### *En limite séparative :*

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.
- **Les clôtures « sèches »** : Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, composite, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 5 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

### **Toitures**

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 40 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **Article 7 : Stationnement**

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UH** correspond à des espaces urbanisés à vocation principale d'habitat en dehors des agglomérations principales. C'est un secteur où des constructions neuves sont autorisées à l'intérieur même des limites du groupement bâti constitué.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur UH

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Les carrières et les mines ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Logement et hébergement
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

### *Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de façade et 10 m au point le plus haut

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,50 m au point le plus haut.

## Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

#### Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.20 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.50 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

#### En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.
- **Les clôtures « sèches »** : Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, composite, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 5 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

### **Toitures**

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 50 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **Article 7 : Stationnement**

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

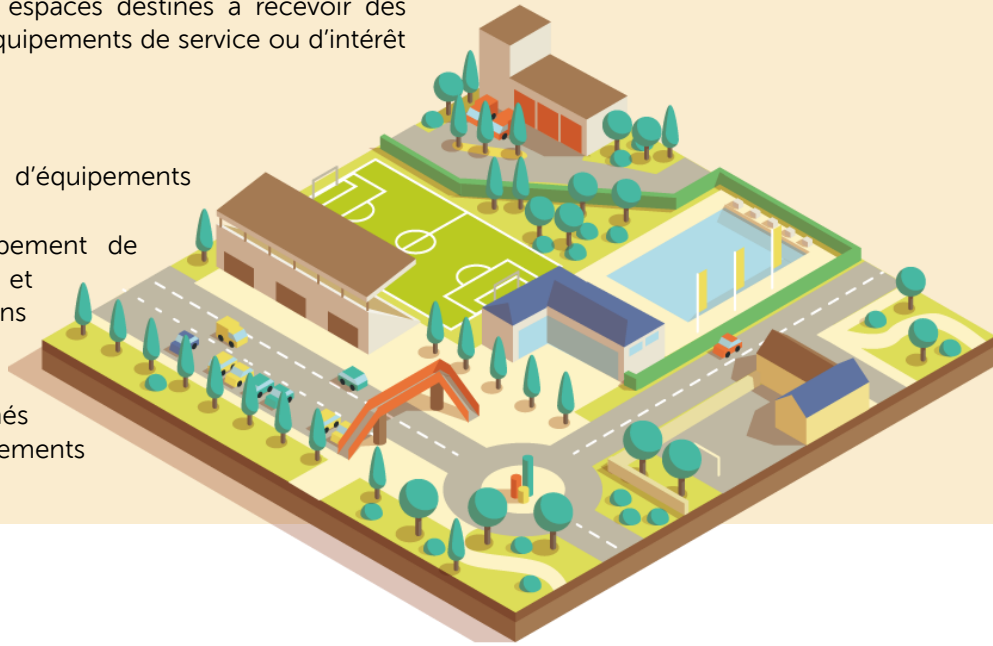
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UL** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;
- Conserver des espaces mutables (ou non) destinés aux services et équipements publics



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Sous-destination												



## Dispositions applicables au secteur UL

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Autres activités des secteurs primaire et tertiaire

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières et les mines

##### AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

##### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

#### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### Emprise au sol

Sans objet

#### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### Toitures

Sans objet

#### Clôtures

Sans objet

#### Annexes

Sans objet

### Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 20 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

### **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

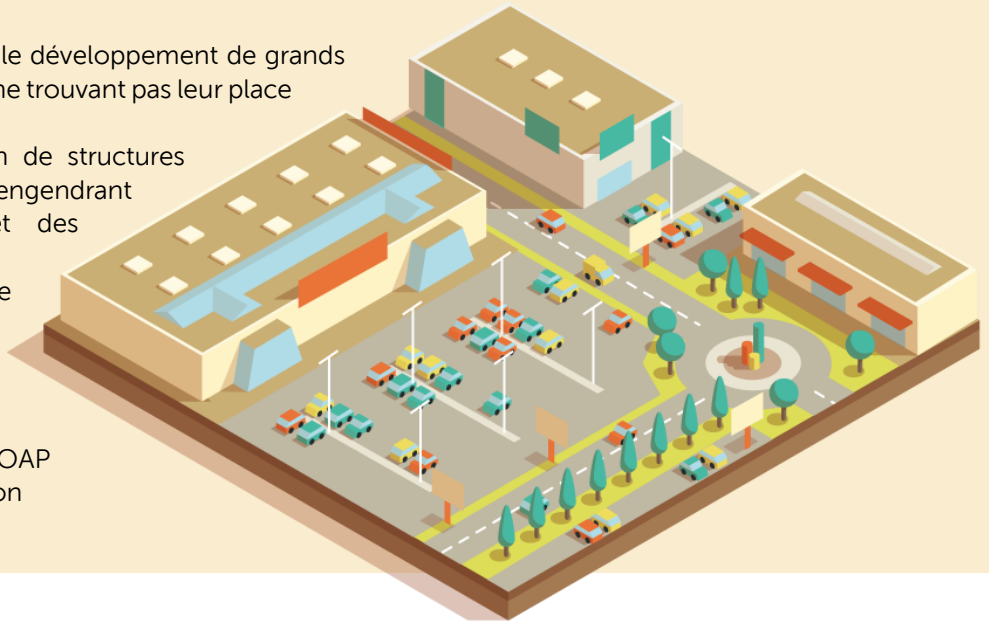
# UC

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UC** correspond à un espace à vocation commerciale. Il a pour vocation de maintenir et de développer uniquement une offre commerciale de flux ou dite de périphérie.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien et le développement de grands et moyens commerces ne trouvant pas leur place en centralité
- Permettre l'implantation de structures commerciales lourdes engendrant de nombreux flux et des grandes enseignes
- Développer une offre complémentaire aux commerces de centralité



Le secteur UC est soumis à une OAP spécifique pour la programmation commerciale.

## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Sous-destination												

# Dispositions applicables au secteur UC

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- La restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Autres activités des secteurs primaire et tertiaire

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières et les mines ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les constructions de la sous-destination **artisanat et commerce de détails** sont autorisées à condition de porter sur des projets de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'extension des constructions existantes de la sous-destination **artisanat et commerce de détails** est autorisée à condition de s'insérer dans les volumes existants et de ne pas dépasser les 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

*Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

#### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### Toitures

Les toitures pourront être végétalisées ou présentées des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

#### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

#### **Enseignes**

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

#### **Annexes**

Sans objet

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 30 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement pourront être perméables et être le support de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UE** correspond à des parcs économiques. Il s'agit à la fois d'espaces urbanisés à vocation d'activités industrielles ou artisanales et incompatibles avec l'habitat, comme des parcs mixtes ou des activités isolées.

UE comprend des sous-secteurs :

- **UE1** : Parcs d'activités structurants, dont un sous-secteur **UE1r** pour des activités mixtes au sein d'une zone.
- **UE2** : Parcs d'activités secondaires
- **UE3** : Parcs d'activités intégrés

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités industrielles, artisanales et logistiques,
- Développer des activités industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire ;



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											



# Dispositions applicables au secteur UE

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### SONT INTERDITS

##### Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Artisanat et commerces de détails, hôtels, autres hébergements touristiques et cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Centre de congrès et d'exposition

##### Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières et les mines
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs

#### AUTORISE A CONDITIONS :

##### Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

###### *En secteur UE1r :*

- Les constructions et extensions liées à la sous-destination **restauration** à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

###### *En secteur UE1 et UE2 :*

- Les extensions des constructions existantes à destination **d'activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et/ou de bureaux** sous réserve de s'insérer dans les volumes existants.

###### *En secteur UE3 :*

- Les constructions et/ou les extensions **d'activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et/ou de bureaux** sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et des tissus agglomérés proches.

##### Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



## SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Industrie, entrepôt



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### *Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

#### Hauteur des constructions

*En secteur UE1 et UE1r :* La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **30 m au point le plus haut**.

*En secteur UE2 et UE3 :* La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **16 m au point le plus haut**.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

## Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### Toitures

Sans objet

### Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les parpaings apparents, les palplanches et les brises vues textiles ne sont pas autorisées.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

### Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

### Annexes

Sans objet

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 20 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

## Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

# UEc

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UEc** correspond à une zone économique mixte, intégrée dans le tissu urbanisé et connectée à des espaces résidentiels ou d'équipements. Il a pour but d'offrir un espace partagé et accessible avec une large possibilité de mutations.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités économiques proches des tissus résidentiels
- Permettre la mutation de secteurs intégrés dans les continuums agglomérés et une large vocation.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur UEc

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Autres hébergements touristiques et cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Centre de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières et les mines
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs

#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les constructions et/ou les extensions de la destination **d'artisanat et commerces de détails** à condition de ne pas dépasser 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total par unité foncière.
- Les constructions et/ou les extensions à destination **d'industrie, d'entrepôt, de bureaux** et/ou **de commerces de gros** à condition d'être compatible avec la vocation de la zone et de ne pas ajouter de nuisances.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hôtels

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

Les constructions à vocation d'artisanat et commerces de détails ne pourront dépasser au total une surface de plancher maximale de 1 000 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### *Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

#### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,

- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### **Toitures**

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les parpaings apparents, les palplanches et les brises vues textiles ne sont pas autorisés.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

### **Enseignes**

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

### **Annexes**

Sans objet

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 30 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

# Dispositions applicables à la zone à urbaniser

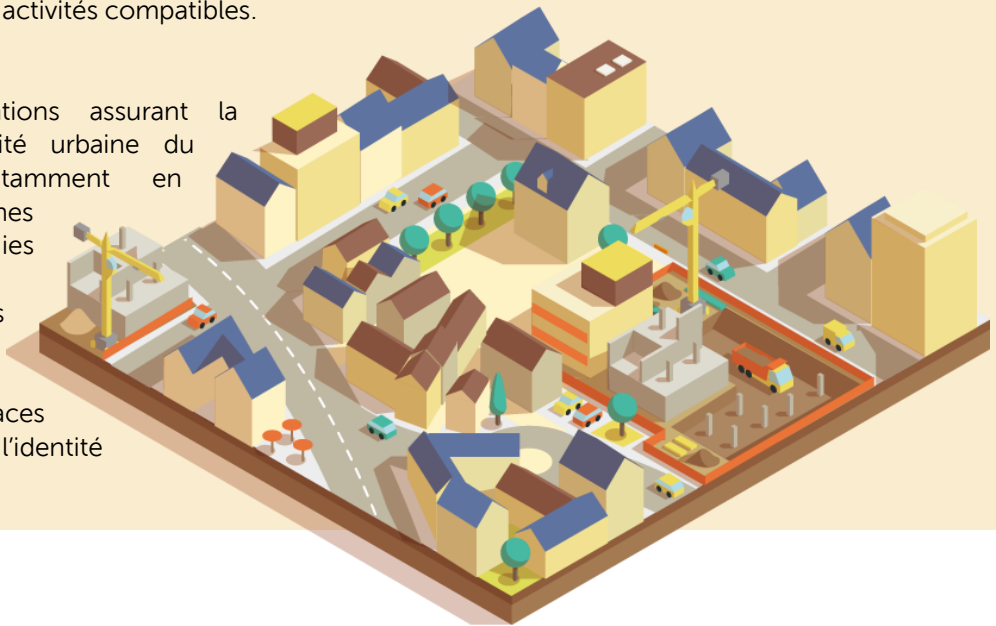
# 1AUD

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUD** correspond aux secteurs de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat et activités compatibles.

Ce secteur a vocation à :

- Accueillir des opérations assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur 1AUD

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- L'artisanat et commerce de détails, la restauration, le commerce de gros, les autres hébergements touristiques,
- Les centres de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières et les mines ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et/ou les extensions à destination **d'industrie** et/ou **d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et de ne pas ajouter des nuisances.



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

Dans le secteur 1AUd, la hauteur des constructions nouvelles peut-être majorée de 1 mètre maximum lorsque la surface plancher du rez-de-chaussée est majoritairement affecté aux sous-destinations suivantes : **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et bureaux**, à condition que cette majoration soit affectée à rehaussement du rez-de-chaussée.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties au sein de la zone 1AU et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

*Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par les OAP.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de façade et 13 m au point le plus haut

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies :** La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs :** La hauteur des murs est limitée à 1.20 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages :** La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.50 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

En limite séparative :

- **Les haies :** La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs :** La hauteur des murs est limitée à 1.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m.
- **Les grillages :** La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.
- **Les clôtures « sèches » :** Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, composite, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 5 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

## Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

## Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %. L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

## Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

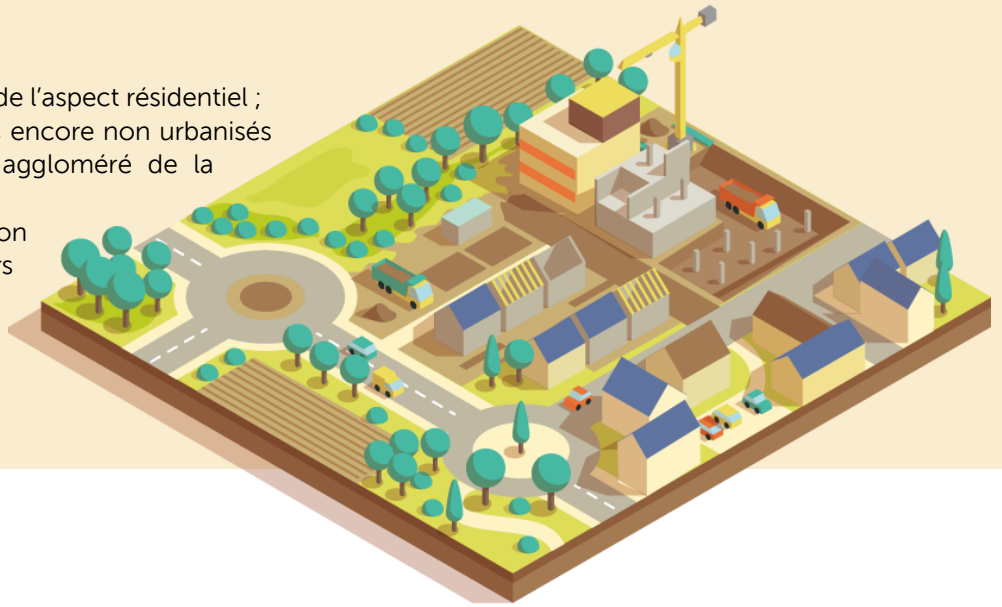
# 1AUB

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur 1AUB correspond à des secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement de l'espace aggloméré. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											



# Dispositions applicables au secteur 1AUB

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerces et activités de service
- Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Equipements d'intérêt collectif et services publics



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties au sein de la zone 1AU et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

*Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsqu'il s'agit d'annexes,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par les OAP.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de façade et 13 m au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,50 m au point le plus haut.

## **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

#### Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.50 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.20 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.

- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.50 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.

En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 1.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claire voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.
- **Les clôtures « sèches »** : Les clôtures sèches sont des clôtures constituées d'éléments artificiels, non vivants formant un écran opaque ou non. Les claustras bois, composite, bambous, brandes et autres sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 5 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

### Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

### Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20%. L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

### **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

# 1AUL

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUL** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif, et/ou des hébergements touristiques et équipements de loisirs.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination													
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Sous-destination													

# Dispositions applicables au secteur 1AUL

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Artisanat et commerce de détails, restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les cinémas
- Autres activités des secteurs primaire et tertiaire

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières et les mines

#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

#### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### Toitures

Sans objet

#### Clôtures

Sans objet

#### Annexes

Sans objet

### Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 20 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

### **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



# 1AUE

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUE** correspond à des extensions ou créations de zones économiques. Ces espaces à urbaniser sont à vocation d'activités industrielles ou artisanales et incompatibles avec l'habitat.

La zone 1AUE comprend 2 sous-secteurs :

- **1AUE1** : Extensions des parcs d'activités structurants
- **1AUE1r** : pour des activités mixtes au sein d'une zone
- **1AUE2** : Extensions ou créations de parcs d'activités secondaires

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités industrielles, artisanales et logistiques,
- Développer des activités industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur 1AUE

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Artisanat et commerces de détails, autres hébergements touristiques et cinéma
- *En 1AUE1 et 1AUE2* : Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Bureaux et centre de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs

#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- *En 1AUE1r* : Les constructions à destination de **restauration**, les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ou encore les **hôtels** sont autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Industrie, entrepôt

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### *Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par les OAP.

#### Hauteur des constructions

*En secteur 1AUE1 et 1AUE1r :* La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **30 m au point le plus haut**.

*En secteur 1AUE2 :* La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **16 m au point le plus haut**.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### Toitures

Sans objet

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les parpaings apparents, les palplanches et les brises vues textiles ne sont pas autorisées.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

### **Enseignes**

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

### **Annexes**

Sans objet

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 20 % de la parcelle ou de l'unité foncière. L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

## **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

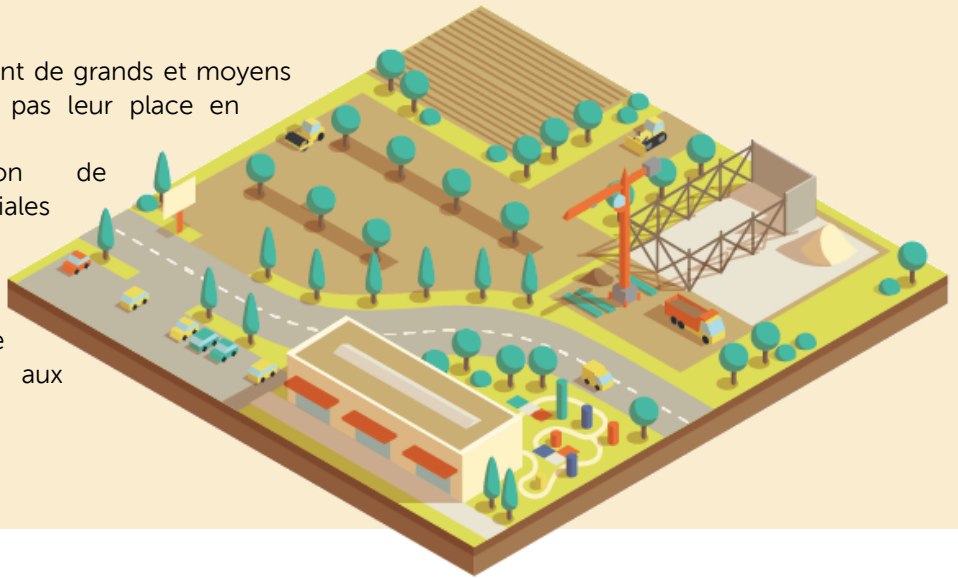
# 1AUC

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUC** correspond à des extensions des zones commerciales existantes. Il a pour vocation de développer une offre commerciale de flux ou dite de périphérie.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le développement de grands et moyens commerces ne trouvant pas leur place en centralité
- Permettre l'implantation de structures commerciales lourdes engendrant de nombreux flux et des grandes enseignes
- Développer une offre complémentaire aux commerces de centralité



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur 1AUC

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- La restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier, les autres hébergements touristiques, les cinémas
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Autres activités des secteurs primaire et tertiaire

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières et les mines ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- En secteur 1AUC: Les constructions de la sous-destination **artisanat et commerce de détails** sont autorisées à condition de porter sur des projets de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.



voir en pièces  
Annexes

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### *Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par les OAP.

#### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 16 m au point le plus haut

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### Toitures

Les toitures pourront être végétalisées ou présentées des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

#### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les parpaings apparents, les palplanches et les brises vues textiles ne sont pas autorisés.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

#### **Enseignes**

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

#### **Annexes**

Sans objet

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 30 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

## **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement pourront être perméables et être le support de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



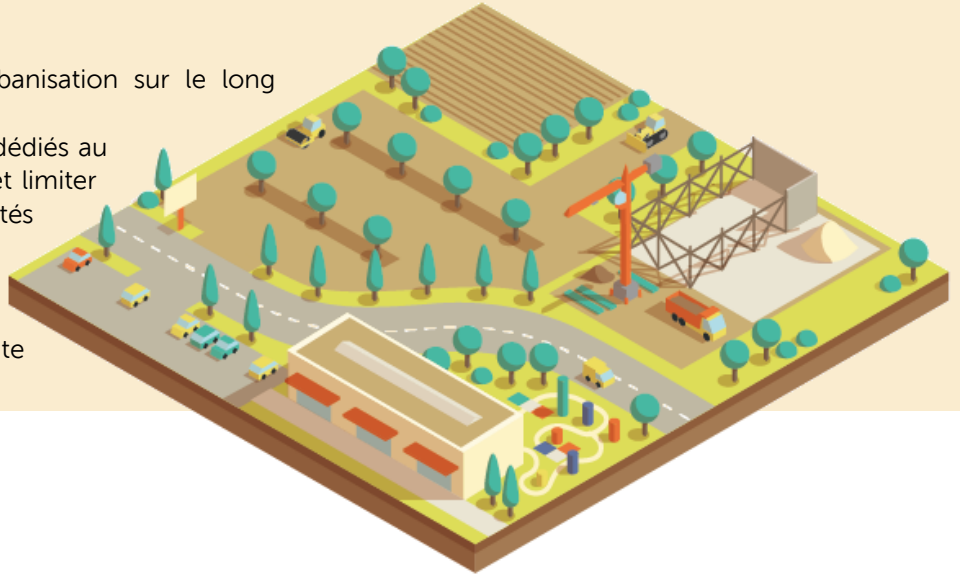
# 2AU

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 2AU** correspond à des secteurs en attente d'ouverture à l'urbanisation. Ce sont des équivalents à des réserves foncières.

Ce secteur a vocation à :

- Contenir et phaser l'urbanisation sur le long terme
- Conserver des espaces dédiés au développement urbain et limiter l'installations d'activités autres sur ces espace sen devenir
- Informer sur le devenir de ces espaces en attente de projet



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur 2AU

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs

#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Sans objet

### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Sans objet

### **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans objet

### **Article 7 : Stationnement**

Sans objet

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Sans objet

# **Dispositions applicables à la zone agricole**

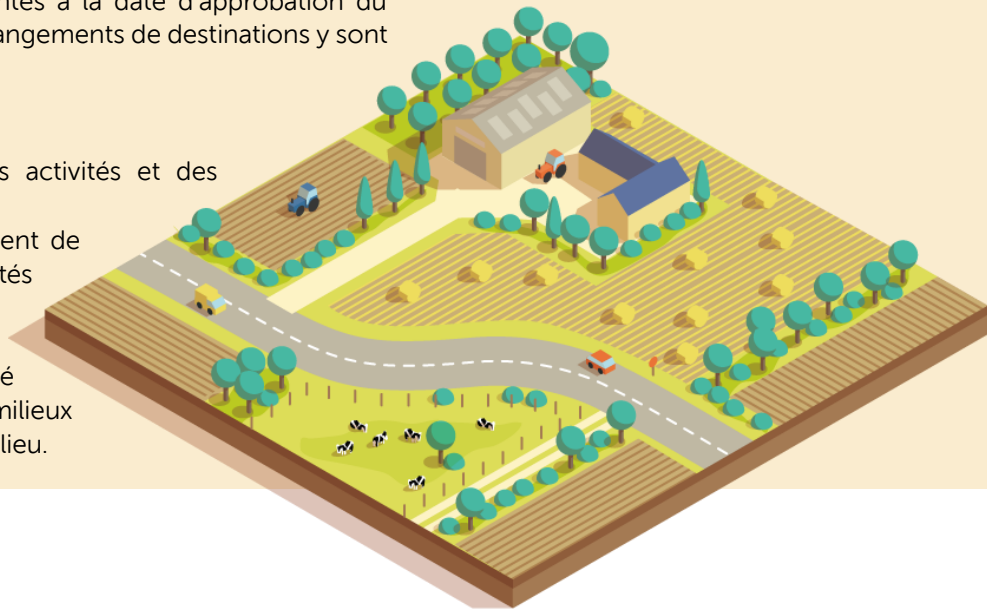
# A

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi y sont tolérées et certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

## Dispositions applicables au secteur A

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Articles 1 et 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### SONT INTERDITS

##### Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Les commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

##### Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières et mines
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

#### **AUTORISE A CONDITIONS :**



##### Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles (la réalité de l'existence d'une exploitation agricole sera appréciée à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que le lien de nécessité par rapport aux conditions de l'exploitation ou de l'évolution de ces conditions). De plus :
  - o Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations et être à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitations ou en continuité des constructions d'habitations existantes à proximité.
  - o Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
- L'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**Les activités, les usages et affectations du sols suivants :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



**SONT AUTORISES**

**Les destinations et sous-destinations suivantes :**

- Exploitation agricole
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

**Les activités, les usages et affectations du sols suivants :**

Sans objet



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions



Constructions agricoles

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5 mètres de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol, il n'est pas fixé de règles.

La hauteur maximale des constructions à vocation agricole ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut, sauf élément technique ou autre nécessaire au process.

La hauteur du logement de fonction ne peut pas dépasser 6 mètres au sommet de façade et 9 mètres au point le plus haut.

Les extensions des logements de fonction existants ne doivent pas dépasser 30% ou 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLUi.



Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

#### **Annexes**

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal, ou en continuité d'annexes existantes.

Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des constructions utilitaires de grand volume afin de faciliter leur intégration paysagère.

#### **Emprise au sol**

L'extension de l'habitation ne pourra excéder 30% ou 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLUi.

La construction d'annexes ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, piscine comprise, par rapport à la date d'approbation du PLUi.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 6 m au sommet de façade et 9 m au point le plus haut.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.



#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet.

## **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### **Toitures**

Sans objet

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront privilégier des haies végétales aux essences locales, doublée ou non d'un grillage. Les autres types de clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessous.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :



- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.20 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 0.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,20 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.20 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 m.

En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

#### Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Coefficient de pleine terre

Sans objet.

## Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

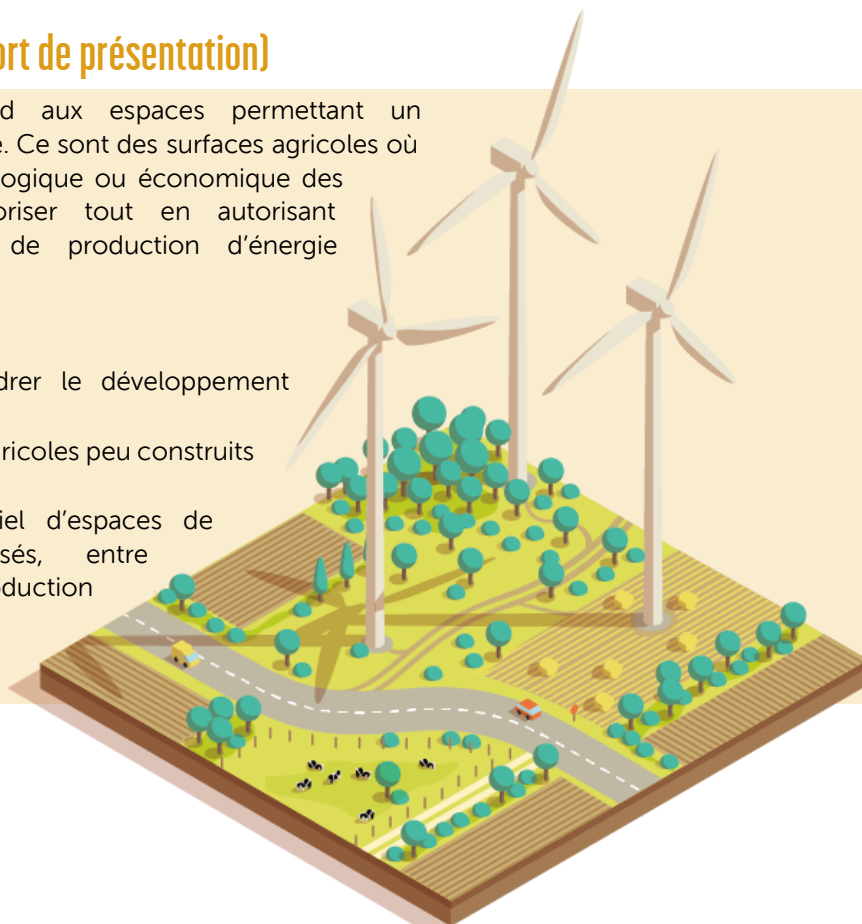
# Aeol

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Aeol** correspond aux espaces permettant un développement éolien terrestre. Ce sont des surfaces agricoles où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles est à valoriser tout en autorisant l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable de type éolien.

Ces secteurs ont vocation à :

- Permettre et à encadrer le développement éolien sur le territoire
- Protéger les espaces agricoles peu construits et productifs
- Conserver un potentiel d'espaces de productions mutualisés, entre alimentation et production d'énergie



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION			COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur Aeol

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### **SONT INTERDITS**

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Habitations
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Tous sous-secteurs :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agro-naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières et mines
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



#### **AUTORISE A CONDITIONS :**

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les annexes et/ou les évolutions et extensions des constructions existantes à vocation agricole à condition de ne pas dépasser les 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



## SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions



#### Constructions agricoles

Les extensions des constructions agricoles ne devront pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Les évolutions et extensions des bâtiments agricoles devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.

Les annexes ne devront pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,50 mètres au point le plus haut.



#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### Toitures

Sans objet

#### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront privilégier des haies végétales aux essences locales, doublée ou non d'un grillage. Les autres types de clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessous.  
En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.20 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 0.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,20 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.20 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 m.

En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

#### Annexes

Les annexes doivent être accolées aux constructions existantes.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Coefficient de pleine terre

Sans objet.

## Article 7 : Stationnement

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

## Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

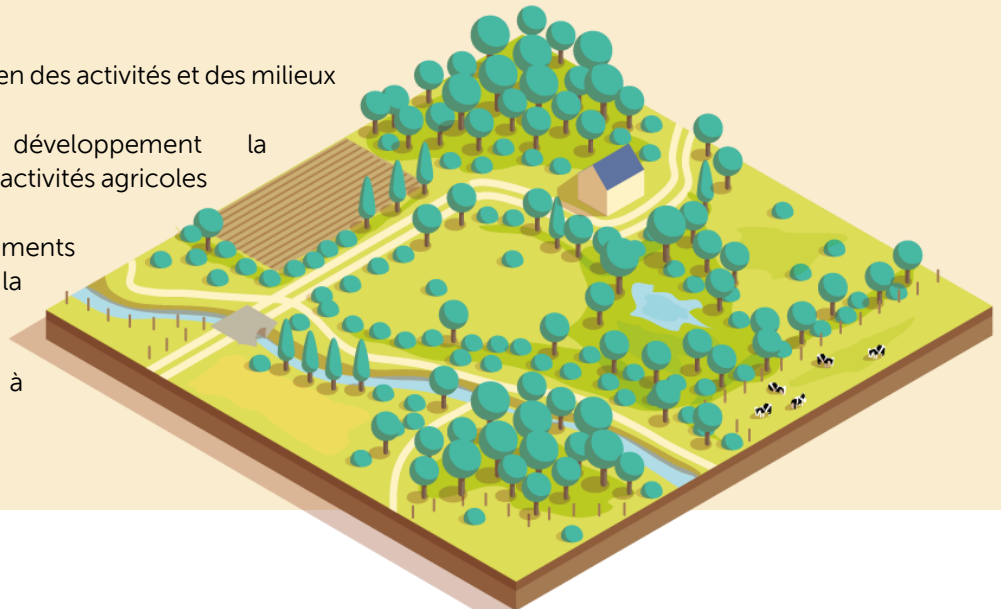
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AN** représente une surface agricole où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers. Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur AN

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### **SONT INTERDITS**

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agro-naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières et mines
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les éoliennes de plus de 9 mètres



#### **AUTORISE A CONDITIONS :**

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les annexes et/ou les évolutions et extensions des constructions existantes à vocation agricole à condition de ne pas dépasser les 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- L'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural.
- Les logements et hébergements sont autorisés seulement dans le cadre de changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre



toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

## SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.



## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions



#### Constructions agricoles

Les extensions des constructions agricoles ne devront pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Les évolutions et extensions des bâtiments agricoles devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.

Les annexes ne devront pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4,50 mètres au point le plus haut.



#### Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

##### **Annexes**

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal, ou en continuité d'annexes existantes.

Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des constructions utilitaires de grand volume afin de faciliter leur intégration paysagère.

##### **Emprise au sol**

L'extension de l'habitation ne pourra excéder 30% ou 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLUi.

La construction d'annexes ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, piscine comprise, à la date d'approbation du PLUi.

##### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 6 m au sommet de façade et 9 m au point le plus haut.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet.

## Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### Toitures

Sans objet

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront privilégier des haies végétales aux essences locales, doublée ou non d'un grillage. Les autres types de clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessous.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.20 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 0.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,20 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.20 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 m.

En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

## Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Coefficient de pleine terre

Sans objet.

## Article 7 : Stationnement

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

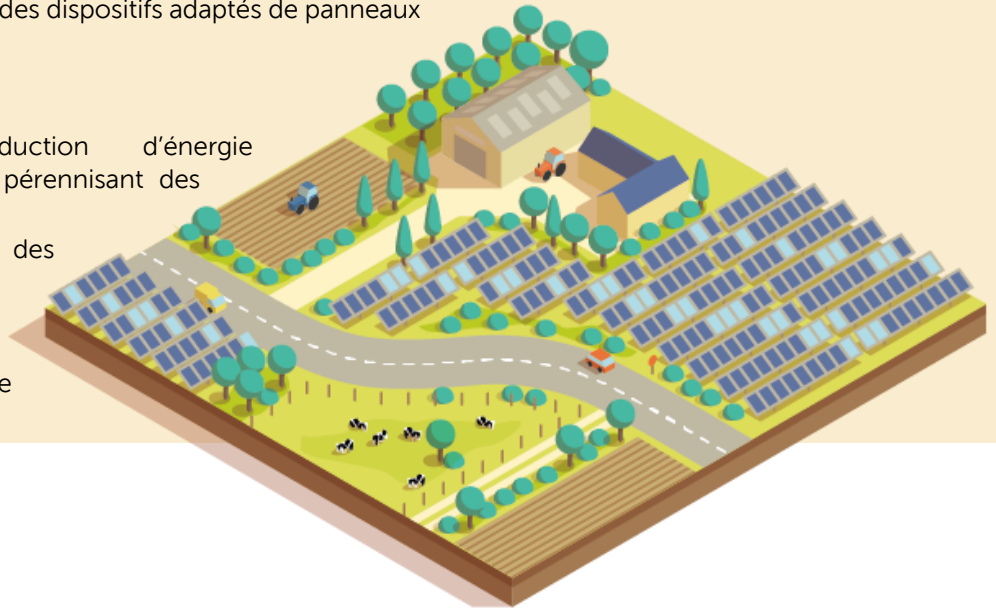
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AG** représente une surface agricole permettant, à titre expérimental, l'agrivoltaïsme. L'objectif est de cumuler sur les mêmes espaces de la production agricole et de la production d'énergie renouvelable grâce à des dispositifs adaptés de panneaux photovoltaïques.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser la production d'énergie renouvelable tout en pérennisant des espaces agricoles
- Permettre des expérimentations locales pour développer l'autonomie du territoire



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

# Dispositions applicables au secteur AG

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### **SONT INTERDITS**

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières et mines
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les éoliennes de plus de 9 mètres



#### **AUTORISE A CONDITIONS :**

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions agricoles nécessaires au bon fonctionnement du site d'agrivoltisme.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



#### **SONT AUTORISES**

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions



#### Constructions agricoles

Sans objet



#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### Toitures

Sans objet

#### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront privilégier des haies végétales aux essences locales, doublée ou non d'un grillage. Les autres types de clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessous.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

#### Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.20 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 0.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture

est limitée à 1,20 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.

- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.20 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 m.

En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

### Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Coefficient de pleine terre

Sans objet.

## Article 7 : Stationnement

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

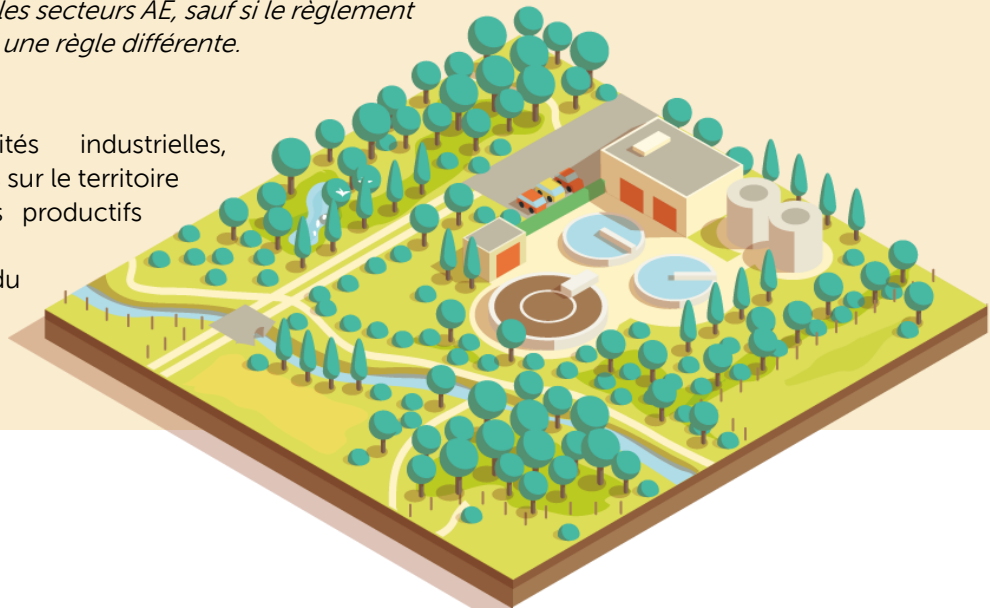
Les **secteurs AE** correspondent à des activités économiques industrielles ou artisanales au sein de l'espace rural. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le confortement des activités et leurs aménagements existantes.

*Ces STECAL sont nommés avec la première lettre de la commune où ils sont implantés, suivi d'un numéro pour les repérer (exemple à Abbaretz : AE A1, AE A2, etc.).*

*Les règles sont les mêmes pour les secteurs AE, sauf si le règlement précise, pour un secteur donné, une règle différente.*

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des activités industrielles, artisanales et logistiques sur le territoire
- Conforter des espaces productifs isolés
- Renforcer l'attractivité du territoire et conforter des dynamiques en place



### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											



# Dispositions applicables au secteur AE

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Hébergements,
- Commerces et activités de service
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Bureaux et centre de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières et mines
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les éoliennes de plus de 9 mètres



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les extensions des **logements** existants, à condition de ne pas dépasser 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions ou extensions des sous-destinations **industrie et entrepôt** à condition de ne pas dépasser 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.



voir en pièces  
Annexes

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### Emprise au sol

Sans objet

#### Hauteur des constructions

En secteur AE N1 : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 30 mètres au point le plus haut.

Dans les autres secteurs : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront privilégier des haies végétales aux essences locales, doublée ou non d'un grillage. Les autres types de clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessous.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

#### *Sur voie ou emprise publique :*

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.20 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 0.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un

grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,20 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.

- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.20 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 m.

*En limite séparative :*

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

#### **Toitures**

Sans objet

#### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Sans objet

## **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs AL** correspondent à des activités économiques touristiques et/ou de loisirs au sein de l'espace rural. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le confortement des activités et/ou des équipements et leurs constructions existantes.

Les STECAL sont nommés avec la première lettre de la commune où ils sont implantés, suivi d'un numéro pour les repérer (exemple à Abbaretz : AL A1, AL A2, etc.).

Les règles sont les mêmes pour les secteurs AL, sauf si le règlement précise, pour un secteur donné, une règle différente.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des activités touristiques sur le territoire
- Conforter des espaces de diversification des activités de loisirs au sein de l'espace rural
- Renforcer l'attractivité du territoire en lien avec les loisirs et le tourisme vert
- Conserver des espaces patrimoniaux et préserver les milieux sensibles en identifiant les sites touristiques.



### Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
	Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Sous-destination												

# Dispositions applicables au secteur AL

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sauf « industrie » pour AL V1)

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Les carrières et mines
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les éoliennes de plus de 9 mètres



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Tous secteurs :

- Les extensions des **logements et des hébergements** existants, à condition de ne pas dépasser 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions ou extensions des sous-destinations **restauration, service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques** à condition de ne pas dépasser 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

En secteur AL V1 :

- Les constructions à vocation d'industrie, à condition d'être compatible avec la vocation du site et de ne pas ajouter de nuisances, et d'être complémentaire avec les activités en place.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

## SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

**Emprise au sol**

Sans objet

**Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

**Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront privilégier des haies végétales aux essences locales, doublée ou non d'un grillage. Les autres types de clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessous.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.20 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 0.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,20 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.20 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 m.

En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

#### **Toitures**

Sans objet

#### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Sans objet

## **Article 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



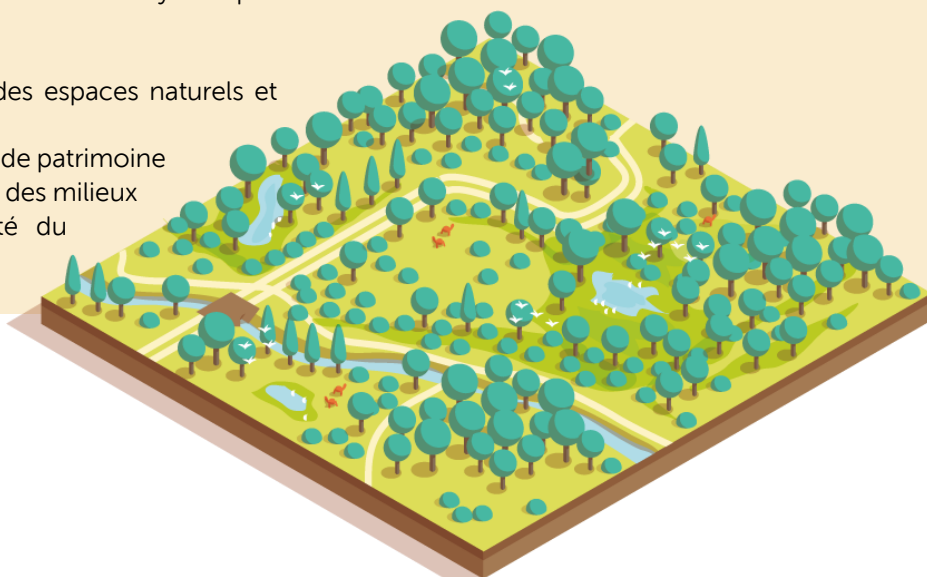
# Dispositions applicables à la zone naturelle

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur N** correspond aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

## Dispositions applicables au secteur N

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les éoliennes de plus de 9 mètres



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site.
- Les logements et hébergements sont autorisés seulement dans le cadre de changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- Les constructions et aménagements liées et nécessaires aux exploitations forestières à condition de respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Sans objet

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.



voir en pièces  
Annexes

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions



#### Constructions forestières

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

Les évolutions et extensions mesurées des bâtiments forestiers devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.



#### Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

##### **Annexes**

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal, ou en continuité d'annexes existantes.

##### **Emprise au sol**

L'extension de l'habitation ne pourra excéder 30% ou 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLUi.

La construction d'annexes ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, piscine comprise, par rapport à la date d'approbation du PLUi.

##### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 6 m au sommet de façade et 9 m au point le plus haut.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.



#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### Toitures

Sans objet

#### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront privilégier des haies végétales aux essences locales, doublée ou non d'un grillage. Les autres types de clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessous.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

##### Sur voie ou emprise publique :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.20 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les murs** : La hauteur des murs est limitée à 0.80 m. Les murs maçonnés en agglomérés seront enduits sur les deux faces dans un ton qui s'apparente à celui des constructions proches ou maçonnés en pierres. Ce mur pourra être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'un dispositif à claires voies ou de lisses. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,20 m. Une variation de la hauteur du mur pourra être autorisée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le portail.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.20 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 25 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 m.

##### En limite séparative :

- **Les haies** : La haie sera composée d'essences locales ou variées. Sa hauteur est limitée à 1.80 m. Elle pourra être doublée d'un grillage.
- **Les grillages** : La hauteur de la clôture grillagée est limitée à 1.80 m. Le grillage peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 50 cm de hauteur, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

#### Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Coefficient de pleine terre

Sans objet.

### **Article 7 : Stationnement**

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

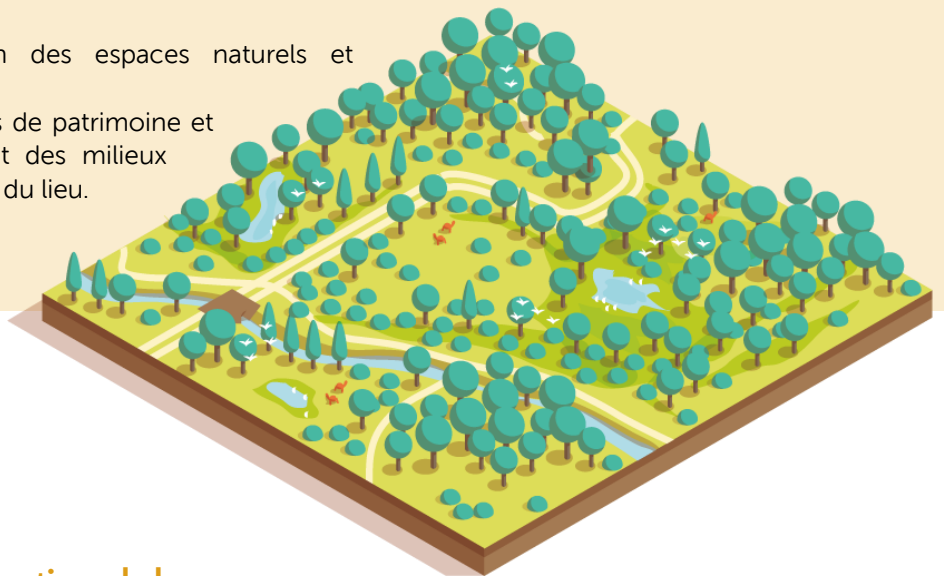
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)























Le **secteur NF** correspond aux boisements du territoire. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels et de la ressource boisée et/ou forestière. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	 	 	      							
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination	 	     	  							

## Dispositions applicables au secteur NF

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les éoliennes de plus de 9 mètres



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'extension des **habitations** existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site.
- Les **logements et hébergements** sont autorisés seulement dans le cadre de changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- Les constructions et aménagements liées et nécessaires aux **exploitations forestières** à condition de respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Sans objet

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.



voir en pièces  
Annexes



## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions



#### Constructions forestières

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

Les évolutions et extensions mesurées des bâtiments forestiers devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.



#### Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

##### **Annexes**

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal, ou en continuité d'annexes existantes.

##### **Emprise au sol**

L'extension de l'habitation ne pourra excéder 30% ou 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLUi.

La construction d'annexes ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, piscine comprise, par rapport à la date d'approbation du PLUi.

##### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 6 m au sommet de façade et 9 m au point le plus haut.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.



#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### **Toitures**

Sans objet

#### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront privilégier des haies végétales aux essences locales, doublée ou non d'un grillage. Les autres types de clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

#### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### **Coefficient de pleine terre**

Sans objet.

## **Article 7 : Stationnement**

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

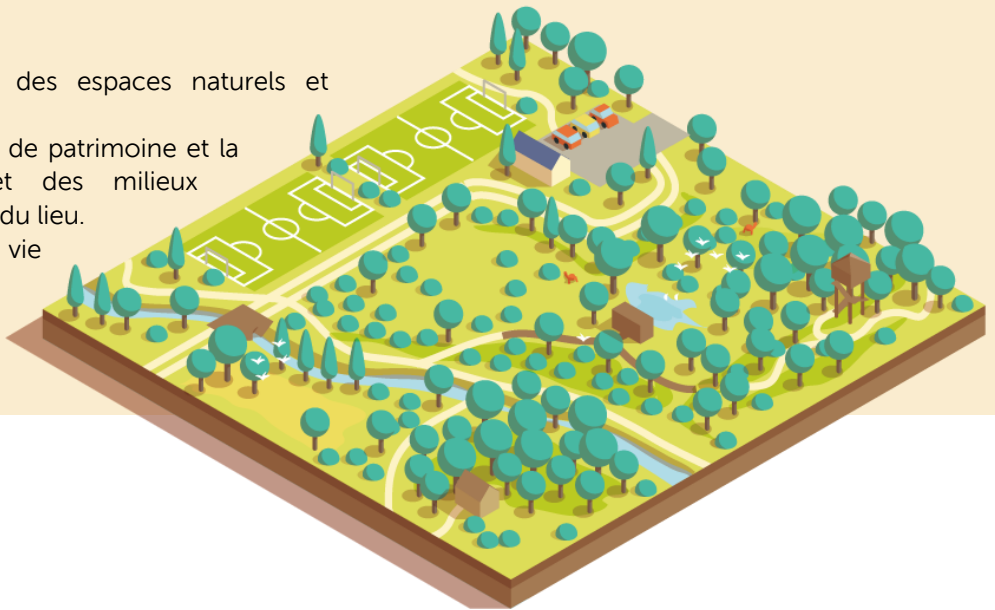
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NL** correspond aux secteurs naturels d'équipements et/ou de loisirs. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements de loisirs ou aménagements adaptés. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.
- Offrir un cadre de vie agréable aux habitants et visiteurs du territoire.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

# Dispositions applicables aux secteurs NL

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les éoliennes de plus de 9 mètres



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public (exemple : kiosque, petit vestiaire, sanitaire, etc.), ainsi qu'à l'extension de constructions existantes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Sans objet



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Sans objet.

#### Annexes

Sans objet

#### Toitures

Sans objet

#### Clôtures

Sans objet

### Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### Coefficient de pleine terre

Sans objet.

### Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

# NE

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NE** correspond aux secteurs peu artificialisés d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ils ont vocation à maintenir ou permettre l'installation d'équipements et des aménagements adaptés, des aires de repos le long des axes routiers, des aires de stockage ou autres dépôts.

Ils recouvrent également des espaces peu entretenus, pollués ou dégradés pour permettre leur reconversion, notamment des dispositifs de production d'énergie renouvelable de type photovoltaïque au sol.

Ce secteur a vocation à :

- Conserver des espaces peu bâtis et sans qualité paysagère particulière pour développer des espaces de stockage ou de production d'énergie renouvelable ;
- Réserver des sites stratégiques dédiés au stockage de matériaux ou autres dépôts.
- Maintenir des aires de repos ou de stationnement.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

# Dispositions applicables aux secteurs NE

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les éoliennes de plus de 9 mètres



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public (exemple : kiosque, petit vestiaire, sanitaire, etc.), ainsi qu'à l'extension de constructions existantes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Sans objet



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Emprise au sol

Sans objet

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Sans objet.

#### Annexes

Sans objet

#### Toitures

Sans objet

#### Clôtures

Sans objet

### Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### Coefficient de pleine terre

Sans objet.

### Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



# NC

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NC** correspond aux secteurs de carrières en activité ou aux anciens sites de carrières. Ils peuvent être considérés comme des sites dits « dégradés » et peuvent muter vers un état naturel ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, base de loisirs...

Il comprend **un sous-secteur NCv** qui correspond aux carrières en activité ou ancien site de carrière qui doivent revenir à un état naturel en priorité pour la biodiversité ou en sol naturel vivant propice à de l'exploitation agricole. Les secteurs NCv ne sont pas considérés comme des sites dégradés.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre l'exploitation de carrières
- Identifier les zones de carrières sur le territoire
- Différencier les différents types de carrières et les sites qui doivent rester en sol vivant.



## Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

# Dispositions applicables aux secteurs NC

## CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



#### SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les éoliennes de plus de 9 mètres
- En sous-secteur NCv, les dispositifs de production d'énergie renouvelables de type panneaux photovoltaïques au sol.



#### AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public (exemple : kiosque, petit vestiaire, sanitaire, etc.), ainsi qu'à l'extension de constructions existantes.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les activités d'extraction et l'exploitation de carrières à condition d'être autorisé par arrêté préfectoral.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- En sous-secteur NCv, les remblais sont autorisés uniquement pour des remises en état agricole ou naturel.



#### SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



voir en pièces  
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Généralités

Sans objet.

#### Annexes

Sans objet

#### Toitures

Sans objet

#### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront privilégier des haies végétales aux essences locales, doublée ou non d'un grillage. Les autres types de clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m.

### Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### Coefficient de pleine terre

Sans objet.

### Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### Article 9 : Desserte par les réseaux

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

# ANNEXES

**Du règlement :**

- **3.1.1\_Liste des essences et végétaux**
- **3.1.2\_Destinations et sous-destinations**

## LISTE DES ESSENCES ET VEGETAUX

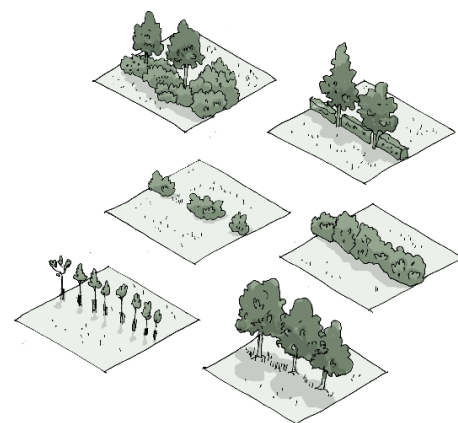
### CHOISIR LES BONS VÉGÉTAUX

Le choix des essences à planter lors de la création d'un espace vert, d'un talus ou d'un écran végétal est primordial, des espèces non locales ne joueront pas ou peu de rôles écologiques pour la faune du territoire. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un contrôle des plantations réalisées sur le territoire à partir d'une liste d'essences locales jouant un rôle intéressant pour la faune sauvage (refuge, alimentation ou reproduction).

### DES ESSENCES LOCALES POUR LES HAIES

La haie est une composante essentielle des corridors. Elle est à adapter à la surface et à l'usage du terrain. Le choix des végétaux se fait compte tenu de la fonction voulue et de l'aspect final.

Les haies mono-spécifiques sont à proscrire pour leur vulnérabilité. En variant les essences d'arbres et d'arbustes, le bocage se dote d'usages multiples qui peuvent aussi bien être bénéfiques à la biodiversité qu'aux usages anthropiques (bois de chauffe, fruitiers...). Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate.



Critères dans le choix des végétaux :

- À feuillage persistant : les feuilles restent en permanence même en saison hivernale. L'aspect général de l'arbre ou de l'arbuste change peu au cours de l'année, surtout si la haie est taillée ;
- À feuillage caduc : les feuilles tombent en hiver donnant à l'arbre ou l'arbuste un aspect changeant au fil des mois ;
- À feuillage marcescent : les feuilles desséchées restent sur l'arbuste pendant l'hiver, conservant un degré d'opacité à la haie. Des nouvelles feuilles les remplacent au printemps ;
- À baies, pour les corridors écologiques, la nourriture des oiseaux, etc.

L'entretien doit tenir compte des périodes de reproduction des oiseaux (de Mars à juillet). La taille devra préférentiellement être menée en hiver.

## Arbustes

- Ajonc d'europe - *Ulex europaeus*
- Aubépine à deux styles - *Crataegus laevigata*
- Aubépine monogyne - *Crataegus monogyna*
- Bourdaine - *Frangula alnus*
- Bruyère carnée - *Erica carnea*
- Bruyère commune - *Calluna vulgaris*
- Buis commun - *Buxus sempervirens*
- Chèvrefeuille des haies - *Lonicera xylosteum*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Fragon, Petit houx - *Ruscus aculeatus*
- Framboisier - *Rubus idaeus*
- Fusain d'europe - *Euonymus europaeus*
- Genêt à balais - *Cytisus scoparius*
- Genêt des tinturiers - *Genista tinctoria*
- Groseilliers, Cassissier - *Ribes sp.*
- Houx commun - *Ilex aquifolium*
- Laurier des bois - *Daphne laureola*
- Noisetier commun - *Corylus avellana*
- Prunellier - *Prunus spinosa*
- Rosiers, Eglantiers - *Rosa sp.*
- Saule à oreillettes - *Salix aurita*
- Saule rampant - *Salix repens*
- Saule roux-cendré - *Salix atrocinerea*
- Saule des vanniers - *Salix viminalis*
- Sureau noir - *Sambucus nigra*
- Troène commun - *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane - *Viburnum lantana*
- Viorne obier - *Viburnum op*

## Arbres

- Aliser torminal - *Sorbus torminalis*
- Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
- Erable champêtre - *Acer campestre*
- Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
- Bouleau verruqueux - *Betula pendula*
- Charme commun - *Carpinus betulus*
- Châtaignier commun - *Castanea sativa*
- Chêne pédonculé - *Quercus robur*
- Chêne rouvre - *Quercus petraea*
- Cormier - *Sorbus domestica*
- Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
- Hêtre commun - *Fagus sativa*
- If commun - *Taxus baccata*
- Orme champêtre - *Ulmus minor*
- Peuplier blanc - *Populus alba*
- Peuplier noir - *Populus nigra*
- Peuplier tremble - *Populus tremula*
- Poirier commun - *Pyrus communis*
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
- Merisier - *Prunus avium*
- Merisier à grappes - *Prunus padus*
- Saule blanc - *Salix alba*
- Saule fragile - *Salix fragilis*
- Saule marsault - *Salix caprea*
- Sorbier des oiseleurs - *Sorbus aucuparia*
- Tilleul à grandes feuilles - *Tilia platyphyllos*
- Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

### Destination « exploitation agricole et forestière »



#### Sous-destination « exploitation agricole »

« La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. »

*Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.*

#### **Extrait de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.**

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »*

*Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.*

*Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.*

*Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. »*



#### Sous-destination « exploitation forestière »

« La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière ».

*Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.*

### Destination « Habitat »



#### Sous-destination « logement »

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

L'arrêté du 10 novembre 2016 est venu préciser les sous-destinations relevant des cinq destinations.

Cet arrêté définit ainsi les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Par ailleurs, le Ministère a publié en avril 2017, un guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme qui vise à éclairer la réforme du code de l'urbanisme et notamment cette question des destinations et sous-destinations.

**Ces définitions sont susceptibles d'évoluer. Il convient donc d'en vérifier l'application. Mais dans un souci de pédagogie, sont ici repris les éléments issus :**

- en noir, de l'arrêté du 10 novembre 2016

- En gris, italique, des éléments de compréhension fourni par le Ministère, mais ne constituant pas une définition réglementaire.

#### Remarque :

Pendant l'écriture du règlement et l'élaboration du PLUi, un nouveau décret a modifié la liste des destinations et sous-destinations. Pour l'instant, le PLUi n'en tient pas compte et n'a pas eu besoin d'ajouter ces précisions (les dark kitchen sont considérées comme des entrepôts...etc).

*Elle intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLUi n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.*

*Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLUi entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).*

*Cette sous-destination recouvre également :*

- les « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » (par exemple les yourtes)
- les **chambres d'hôtes** au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- les **meublés de tourisme** dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. **Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.**



#### Sous-destination « hébergement »

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

*Elle recouvre ainsi les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...*

- les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.
- Mais aussi : les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

À noter : En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement



et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

## Destination « commerce et activité de service »



### Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

*Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.*

*Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...*

*L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.*

*Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...).*



### Sous-destination « restauration »

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

*Elle n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.*



### Sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

*Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).*



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

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une

clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

*Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...*



#### **Sous-destination « hôtels »**

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.



#### **Sous-destination « autres hébergements touristiques »**

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.



#### **Sous-destination « cinéma »**

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

*Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.*

## Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »



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

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

*Elle recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.*



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

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

*Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...*

*Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.*



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

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

*Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».*



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

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

*Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.*



### Sous-destination « équipements sportifs »

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

*Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...*



### Sous-destination « autres équipements recevant du public »

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

*Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes,*

*maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.*

## Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »



### Sous-destination « industrie »

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

*Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.*



### Sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

*Elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.*



### Sous-destination « bureau »

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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



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

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

*Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...*

