



COMMUNE DE LORMES (58)



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Pièce n°4 : Règlement

| | | |
|--|--|--|
| Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : A Lormes le : Le Maire | Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : A Lormes le : Le Maire | Modifications / mises en compatibilité : |
|--|--|--|



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vulabelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES | 5 |
| 1.1 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS | 5 |
| 1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS | 5 |
| 1.3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER | 6 |
| 1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX | 11 |
| 1.5 AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE | 12 |
| TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE | 13 |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH | 13 |
| A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 13 |
| B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 14 |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB | 16 |
| A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 16 |
| B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 17 |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC | 19 |
| A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 19 |
| B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 20 |
| CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE | 22 |
| A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 22 |
| B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 23 |
| CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU | 24 |
| A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 24 |
| B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 25 |
| CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU | 27 |
| CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A | 28 |
| A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 28 |
| B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 29 |

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 31 |
| A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 31 |
| B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 32 |
| <u>LEXIQUE</u> | 35 |
| <u>DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u> | 41 |

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

Les termes suivis d'une * sont définis dans le lexique positionné en fin du présent règlement.

1.1 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables nonobstant le règlement du PLU et permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- Article R111-2 [**salubrité ou sécurité publique**]: « 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 ».
- Article R111-4 [**sites ou vestiges archéologiques**]: « 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 ».
- Article R111-26 [**environnement**]: « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R111-27 [**intégration paysagère**]: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

Edification des clôtures*

- Toute édification de clôtures* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

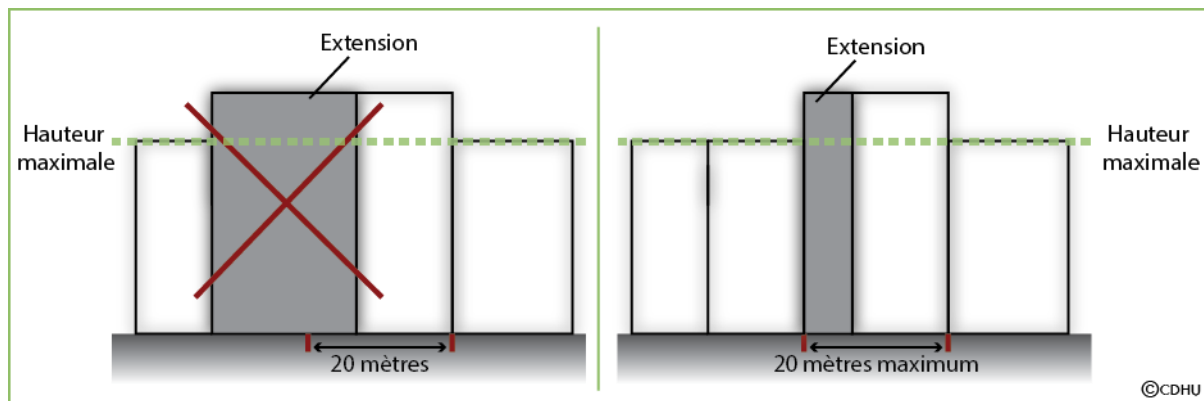
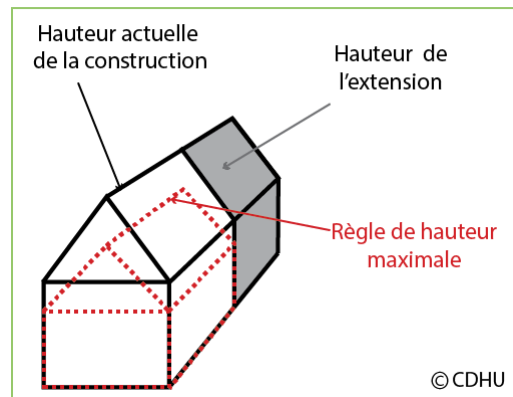
Ravalement de façade

- Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R*421-17-1 du Code de l'urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du PLU.

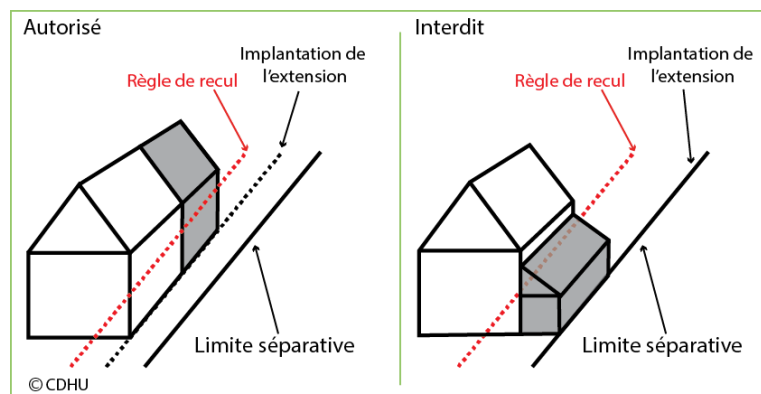
Travaux sur bâti existant

- Lorsqu'une construction existante* n'est pas conforme aux règles définies pour la zone en termes de hauteur* ou d'implantation, le permis de construire peut être accordé pour des travaux respectant la hauteur* ou l'implantation de la construction existante* ou pour des travaux qui sont sans effet à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation* ou de l'extension* d'une construction existante* dont la hauteur* est supérieure aux règles imposées, la hauteur* du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée et sans que le linéaire de façade dépassant les règles en vigueur ne soit supérieur à 20 mètres de large.



De même, l'extension* d'une construction existante* dont l'implantation ne respecte pas les règles définies pourra être autorisée sous réserve de respecter la continuité de la construction* précitée et ne pas réduire la distance de recul* initiale.



1.3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des implantations différentes de celles fixées dans le règlement dans le Titre I ou II (par rapport aux voies et aux emprises publiques*, par rapport aux limites séparatives ou sur un même terrain) peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité repéré au titre des articles L151-19 ou L151-23.

Protection des éléments de patrimoine bâti

- En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :
 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
 - Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'un élément bâti identifié doivent être précédés d'une autorisation préalable (article R421-28 CU) ;
 - Tous les travaux effectués sur un élément bâti identifié doivent être conçus pour contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur ;
 - Les extensions* ou constructions* nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les dispositions relatives à l'implantation, à la hauteur* et aux toitures des constructions* ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation, une hauteur* et/ou une toiture différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et qu'elles ne portent pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Façades : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, elles devront respecter la palette de couleurs définie par le Parc Naturel Régional du Morvan dans le document intitulé « *Couleurs en Morvan* » annexé au PLU.

- Les bardages sont autorisés et doivent être de préférence en bois (sauf contrainte technique ou nécessité particulière) de teinte naturelle. Pour les constructions* à vocation d'activités, le bardage doit correspondre à la palette de couleurs définies par le Parc Naturel Régional du Morvan dans le document intitulé « *Couleurs en Morvan – Préconisation pour les bardages métalliques des bâtiments agricoles et artisanaux* », annexé au PLU.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (de type agglomérés, briques creuses, parpaings).
- Les dispositions suivantes **ne s'appliquent pas à la zone UE à vocation exclusive d'activité**. Les murs en pierres non appareillées reçoivent un enduit couvrant (finition grattée/ broyée) ou un enduit beurré.



Enduit couvrant
(finition grattée/ broyée)



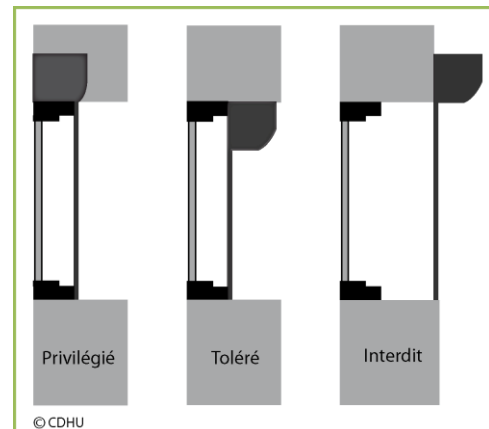
Enduit beurré

Le traitement des joints de pierre doit aboutir à un mortier respirant à fleur des pierres, dans un ton se rapprochant de celui de la pierre. Les joints creux sont interdits de même que les joints en bourrelet.

- Dans toutes les zones, les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Ouvertures et menuiseries : les dispositions relatives aux ouvertures et menuiseries ne s'appliquent **pas à la zone UE à vocation exclusive d'activité**.

Les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être en saillie et, de préférence (si possible techniquement), encastrés dans la maçonnerie.

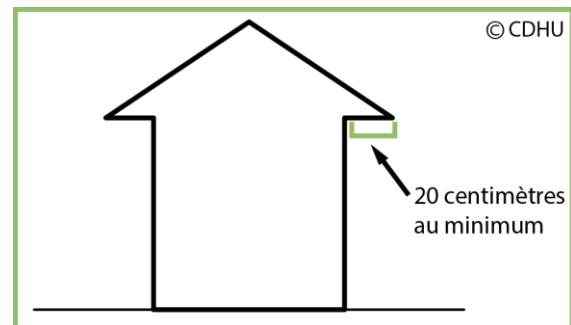


Les encadrements de baies* pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

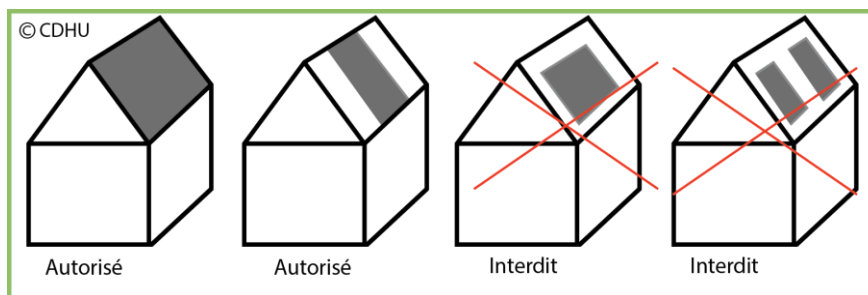
Toitures et couvertures : les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent **pas à la zone UE à vocation exclusive d'activité**.

Les toitures à un pan pourront être autorisées uniquement pour les extensions* et annexes*. Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures végétalisées.

Le débord de toit ne devra pas être inférieur à 20 centimètres.

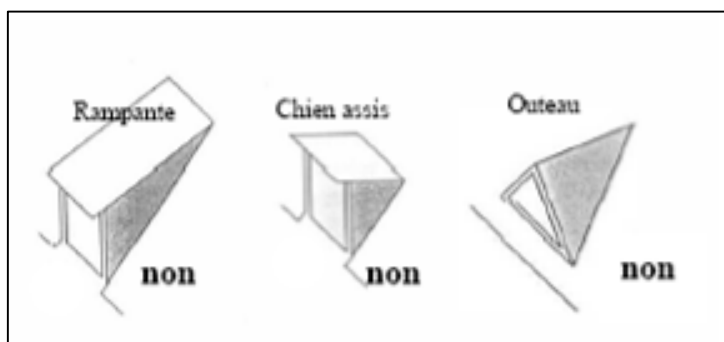


- Les couvertures doivent être de teinte rouge vieilli ou ardoise.
- *Dispositifs de production d'énergie renouvelable* : les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade. Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau* au faitage*, suivant un axe vertical.



• Les châssis, lucarnes et puits de lumière ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux éléments similaires de constructions* voisines.

Les lucarnes de type Rampante, Chien assis ou Outeau sont interdites.



Clôtures* : les clôtures* et les espaces libres faisant l'objet d'un traitement paysager sont constitués d'essences locales variées dont la liste est annexée au P.L.U. dans le document « *Habiter en Morvan – Un pays en héritage* ».

Annexes* : les annexes* doivent présenter un aspect en harmonie avec celui des constructions principales*. Leur hauteur* doit être au maximum de 6 mètres.

Protection du patrimoine naturel et paysager

• En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments naturels et paysagers (à préserver ou à créer), identifiés, localisés ou délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
- Alignement d'arbres et haies bocagères : les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des éléments à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés doivent prendre en compte les éléments existants : s'il n'existe pas d'alternative, l'abattage doit être autorisé ;
- Arbres remarquables : les arbres remarquables identifiés sont à conserver. Les constructions* envisagées doivent observer un recul* de 4 mètres par rapport au houppier* de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 mètres par rapport au tronc. Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est également soumise à une déclaration

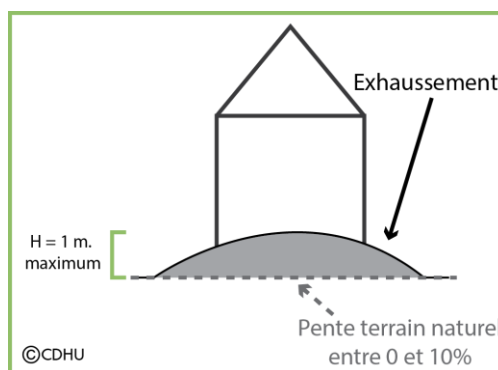
préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ;

- Zones humides : sont interdits les imperméabilisations du sol et les remblais (quelle que soit l'épaisseur, sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu) ainsi que le défrichement des ripisylves et bois rivulaires de ces secteurs humides.

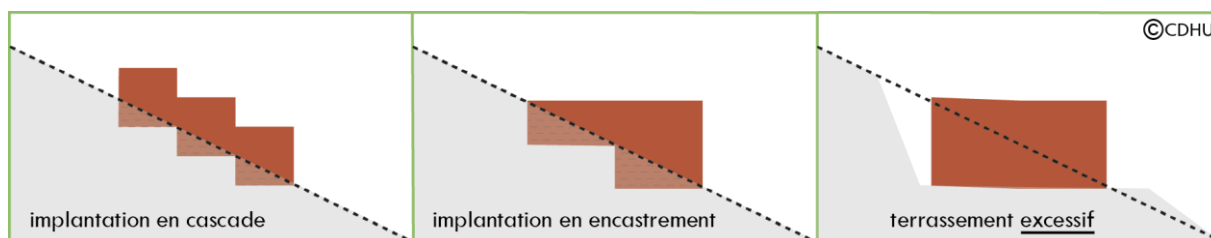
Adaptation au terrain

- Sur les terrains dont la pente est inférieure à 10 %, les exhaussements* se traduisant par la création de buttes artificielles en assise des constructions* sont interdits lorsqu'ils sont supérieurs à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel*.

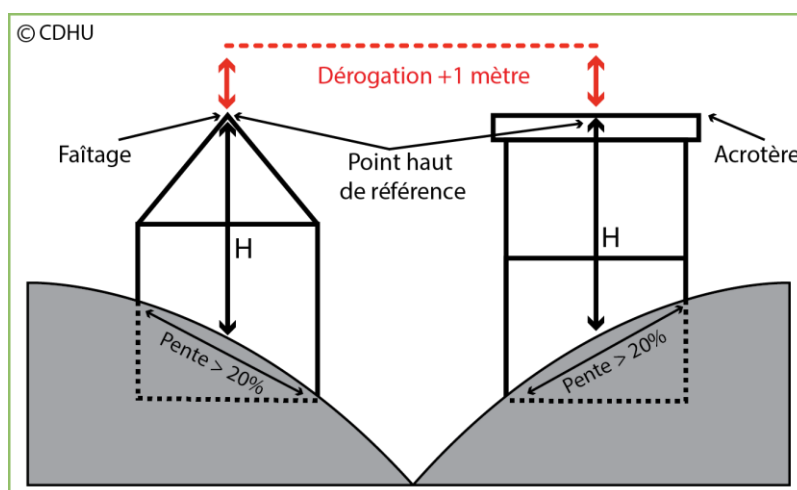
Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques, aux constructions* agricoles ou constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



- Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions* doivent s'adapter au terrain naturel* par une implantation évitant les terrassements excessifs (en cascade, en encastrement).



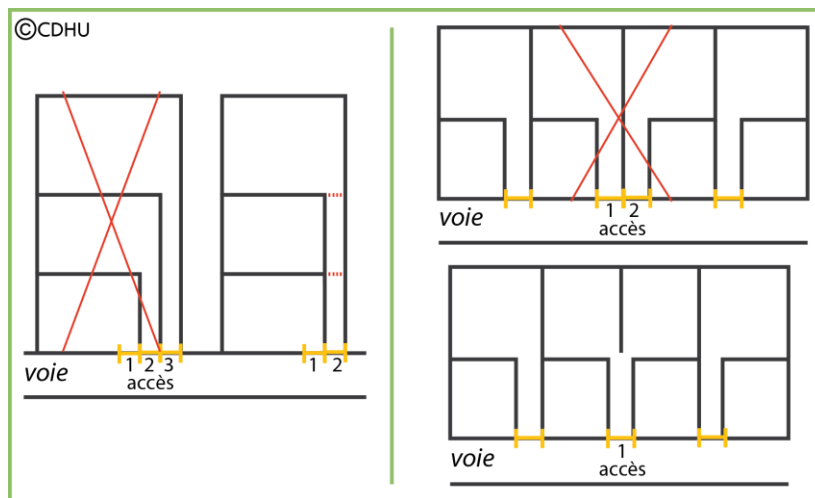
- Lorsque la pente des terrains est supérieure à 20 % (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction*, la hauteur* maximale peut être augmentée d'un mètre.



1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Accès

- Lorsque le terrain est desservi par deux voies* ou plus, l'accès sur l'une de ces voies* peut être interdit s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.
- La largeur des accès sur la voie* publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions* et aménagements envisagés.
- Dans le cadre du découpage parcellaire visant la création de lots à bâtir, la voie* d'accès doit être mutualisée afin d'éviter la multiplication des accès privés sur rue.



Voirie

- Les voies* à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre la bonne circulation des services publics de collecte des déchets, des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Eau potable

- L'alimentation de toute construction* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux sont privilégiés.

Assainissement

- Dans les zones d'assainissement collectif, tout nouveau bâtiment* doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, tout nouveau bâtiment* doit respecter les conditions définies par la réglementation en vigueur.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation d'une construction* devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discret possible.
- Tout nouveau bâtiment* devra prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

1.5 AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à prendre en compte le guide architectural « *Habiter en Morvan – Un pays en héritage* » annexé au P.L.U. et sont invités à se rapprocher de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Nièvre, des services du Parc Naturel Régional (PNR) du Morvan ou de l'architecte-conseil du CAUE de la Nièvre.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) : « La zone UH correspond au tissu bâti dense du bourg ancien. Elle est à vocation principale d'habitat, de commerce, d'activités ne générant pas de nuisances ainsi que d'équipements d'intérêt collectif. Elle constitue un secteur prioritaire pour la réhabilitation du bâti vacant. Elle est partiellement couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise Saint-Alban à l'intérieur duquel l'avis de l'ABF prévaut. »

Les dispositions de la zone UH viennent en complément des dispositions du Titre I.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|---|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ | | |
| | Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | Logement | | | ✓ |
| | Hébergement | | | ✓ |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | | ✓ |
| | Restauration | | | ✓ |
| | Commerce de gros | ✓ | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | ✓ |
| | Hébergement hôtelier et 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 | | | ✓ |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacles | | | ✓ |
| | Equipements sportifs | | | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | ✓ | | |
| | Entrepôt | ✓ | | |
| | Bureau | | ✓ | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | ✓ |

- Sont également interdites l'installation de caravanes visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique* et les habitations légères de loisirs* (HLL).

Conditions d'autorisation

Sont autorisées les constructions* ayant la sous-destination « Bureaux » sous condition de ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher*.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

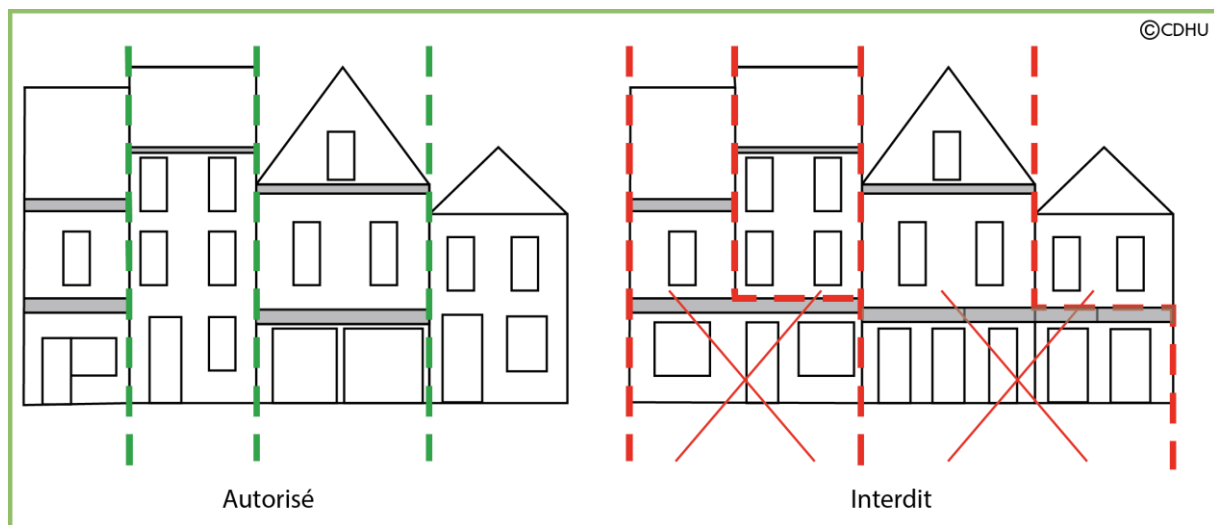
Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : les constructions principales* doivent s'implanter à l'alignement* des voies et emprises publiques* et sur au moins l'une des limites séparatives.

Hauteur* : la hauteur* des constructions principales* est définie en harmonie avec le bâti environnant sans dépasser un maximum de 15 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ouvertures et menuiseries : les baies* devront être de proportion plus haute que large, à l'exception des vitrines de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des accès pour les véhicules (porte de garage notamment). Ces dernières devront toutefois respecter les lignes verticales du rythme bâti et ne pas s'implanter « à cheval » sur deux bâtiments*.



Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions* adjacentes sans pouvoir être inférieure à 40° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin pour lesquelles les toitures plates* sont autorisées). Les toitures devront avoir deux pans ou quatre pans. Les toitures à quatre pans sont interdites pour les constructions* de plain-pied.

Clôtures* : en bordure de voie et emprise publique, afin d'assurer une continuité visuelle en cas de décroché du bâti, l'édiction d'une clôture est obligatoire. Elles doivent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*. Le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1,50 mètre. Au total, les clôtures* ne peuvent excéder 1,50 mètre.

Les murs de clôture* en maçonnerie préexistants en bordure de voie et emprise publique pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être rejointoyés.

En limite séparative*, les clôtures* peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*. Au total, les clôtures* ne pourront excéder 1,60 mètre. Pour les clôtures* constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres : les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Stationnement

Pour les constructions* neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques*.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) : « La zone UB correspond au tissu bâti lâche des extensions plus récentes du bourg centre. Elle a vocation principale d'habitat mais permet également l'implantation de commerces, d'activités ne générant pas de nuisances ainsi que d'équipements d'intérêt collectif. Elle est partiellement couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise Saint-Alban à l'intérieur duquel l'avis de l'ABF prévaut. »

Les dispositions de la zone UB viennent en complément des dispositions du Titre I.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|---|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ | | |
| | Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | Logement | | | ✓ |
| | Hébergement | | | ✓ |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | | ✓ |
| | Restauration | | | ✓ |
| | Commerce de gros | | | ✓ |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | ✓ |
| | Hébergement hôtelier et 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 | | | ✓ |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacles | | | ✓ |
| | Equipements sportifs | | | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | ✓ | | |
| | Entrepôt | | ✓ | |
| | Bureau | | | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | ✓ |

- Sont également interdites l'installation de caravanes* visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique* et les habitations légères de loisirs* (HLL).

Conditions d'autorisation

• Sont autorisées dans la zone UB les constructions* ayant la sous-destination « Entrepôt », à condition de ne pas être source de nuisances incompatibles avec la proximité d'une zone d'habitat.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

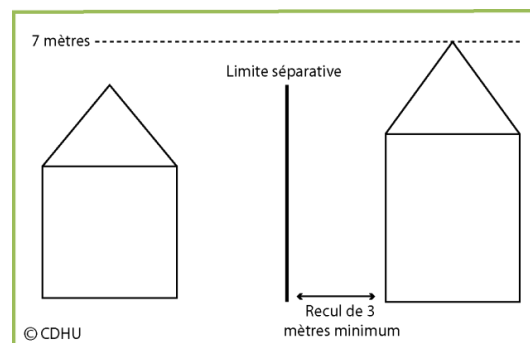
Implantation : les constructions principales* doivent s'implanter au minimum à 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques* et avec un recul maximum respectant l'alignement de fait*. Lorsque les constructions voisines existantes sont implantées à l'alignement*, une implantation à l'alignement peut être imposée pour assurer la continuité du front bâti.

Limites séparatives : les constructions principales* doivent s'implanter soit en limite séparative*, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum.

Sur un même terrain, la distance séparant deux constructions* à usage d'habitation non accolées ne pourra être inférieure à 4 mètres.

De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur* des constructions* est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus.

Ainsi, les constructions* dont la hauteur* est supérieure à 7 mètres doivent nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Hauteur* : la hauteur* des constructions principales* est définie en harmonie avec le bâti environnant sans dépasser un maximum de 10 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions* adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin pour lesquelles les toitures plates* sont autorisées). Les toitures devront avoir deux pans.

Clôtures* : en bordure de voie publique et emprise publique, pour les clôtures* constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre. Au total, la clôture* ne pourra excéder 1,50 mètre.

Les clôtures* peuvent également être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre.

En limite séparative*, les clôtures* peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*. Au total, la clôture ne pourra excéder 1,60 mètre. Pour les clôtures* constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres* : dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés.

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les espaces de stationnement s'ils sont végétalisés et perméables.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Stationnement

Pour les constructions* neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques*.

Par ailleurs, pour les constructions* neuves à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher* de construction est exigée, avec au minimum une place par logement.

Pour toute construction* neuve à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comportant des places stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un espace de stationnement sécurisé des vélos est exigé à hauteur de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- et avec une superficie minimale de 3 m².

| Logement | Espace de stationnement vélo/logement |
|------------|--|
| T2 | 3 m ² + 0,75 m ² |
| T3 et plus | 3 m ² + 1,50 m ² |

Pour les constructions* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés, il est exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

| Surface de plancher des bureaux | Espace de stationnement vélo |
|---------------------------------|------------------------------|
| 50 m ² | 0,75 m ² |
| 75 m ² | 1,125 m ² |
| ... | ... |

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

L'esprit de la règle (*extrait du rapport de présentation*) : « La zone UC correspond au potentiel constructible pour de l'habitat dans certains hameaux. »

Les dispositions de la zone UC viennent en complément des dispositions du Titre I.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|---|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ | | |
| | Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | Logement | | | ✓ |
| | Hébergement | ✓ | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | | | ✓ |
| | Restauration | ✓ | | |
| | Commerce de gros | ✓ | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ | | |
| | Hébergement hôtelier et 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 | | | ✓ |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | | |
| | Salles d'art et de spectacles | ✓ | | |
| | Equipements sportifs | ✓ | | |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | ✓ | | |
| | Entrepôt | ✓ | | |
| | Bureau | ✓ | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

- Sont également interdites l'installation de caravanes* visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique* et les habitations légères de loisirs* (HLL).

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

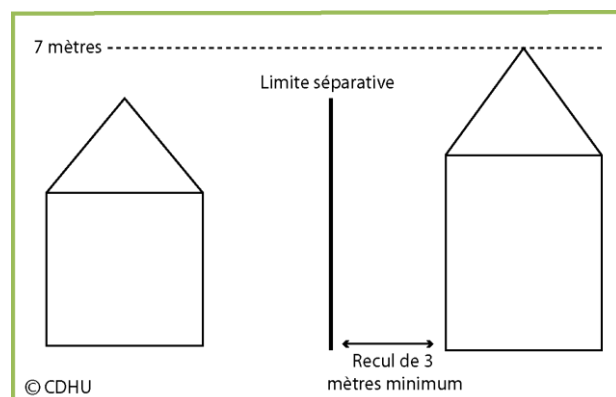
Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : les constructions principales* doivent s'implanter au minimum à 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques* et avec un recul maximum respectant l'alignement de fait*. Lorsque les constructions voisines existantes sont implantées à l'alignement*, une implantation à l'alignement peut être imposée pour assurer la continuité du front bâti.

Limites séparatives : les constructions principales* doivent s'implanter soit en limite séparative*, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum.

Sur un même terrain, la distance séparant deux constructions* à usage d'habitation non accolées ne pourra être inférieure à 4 mètres.

De façon à préserver le cadre de vie et éviter un effet « mur », la notion de hauteur des constructions* est prise en compte et pondère la règle générale précisée ci-dessus. Ainsi, les constructions dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Hauteur : la hauteur* des constructions principales* est définie en harmonie avec le bâti environnant sans dépasser un maximum de 10 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions* adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin pour lesquelles les toitures plates* sont autorisées). Les toitures devront avoir deux pans.

Clôtures* : en bordure de voie publique et emprise publique, pour les clôtures* constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre. Au total, la clôture* ne pourra excéder 1,50 mètre.

Les clôtures* peuvent également être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre.

En limite séparative*, les clôtures* peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*. Au total, la clôture* ne pourra excéder 1,60 mètre. Pour les clôtures* constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres : les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Stationnement

Pour les constructions* neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques*.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation): « La zone UE correspond à la zone d'activité route de Clamecy ainsi qu'aux bâtiments de la Mission numérique du Pays Nivernais Morvan route d'Avallon et au maxi marché au sud du cœur de Bourg »

Les dispositions de la zone UE viennent en complément des dispositions du Titre I.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|---|------------|----------------------------|------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i> | <i>Exploitation agricole</i> | ✓ | | |
| | <i>Exploitation forestière</i> | | | ✓ |
| <i>Habitation</i> | <i>Logement</i> | ✓ | | |
| | <i>Hébergement</i> | ✓ | | |
| <i>Commerce et activité de service</i> | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | | ✓ |
| | <i>Restauration</i> | ✓ | | |
| | <i>Commerce de gros</i> | | | ✓ |
| | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> | ✓ | | |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | ✓ | | |
| | <i>Cinéma</i> | ✓ | | |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | ✓ | | |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | | | ✓ |
| | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | ✓ | | |
| | <i>Salles d'art et de spectacles</i> | ✓ | | |
| | <i>Equipements sportifs</i> | ✓ | | |
| | <i>Autres équipements recevant du public</i> | ✓ | | |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i> | | | ✓ |
| | <i>Entrepôt</i> | | | ✓ |
| | <i>Bureau</i> | | | ✓ |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | | | ✓ |

- Sont également interdites l'installation de caravanes et les habitations légères de loisirs* (HLL).

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : les constructions principales* doivent s'implanter en limite séparative* ou en respectant une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement* mesurés à partir du nu de la façade. Pour les terrains limitrophes d'une zone d'habitation, les constructions* doivent s'implanter en respectant un recul* minimum de 5 mètres.

Hauteur* : la hauteur* des constructions principales* doit être au maximum de 10 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les aires de dépôt seront masquées par des haies basses.

Clôtures* : les clôtures* sur la voie publique doivent être grillagées et d'une hauteur maximum de 2 mètres. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale de même hauteur.

Dans tous les cas les murs pleins, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, ne peuvent dépasser 1 mètre.

Stationnement

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

Pour les constructions* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés, il est exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

| Surface de plancher des bureaux | Espace de stationnement vélo |
|---------------------------------|------------------------------|
| 50 m ² | 0,75 m ² |
| 75 m ² | 1,125 m ² |
| ... | ... |

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Afin de former des bosquets, 3 arbres doivent être plantés pour 7 places de parking.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) : « La zone 1AU concerne les terrains d'urbanisation future. Ils portent sur les parcelles situées au nord du bourg dans le secteur de la route de Clamecy. »

Les dispositions de la zone 1AU viennent en complément des dispositions du Titre I.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|---|------------|----------------------------|------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i> | <i>Exploitation agricole</i> | ✓ | | |
| | <i>Exploitation forestière</i> | ✓ | | |
| <i>Habitation</i> | <i>Logement</i> | | | ✓ |
| | <i>Hébergement</i> | | | ✓ |
| <i>Commerce et activité de service</i> | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | | ✓ |
| | <i>Restauration</i> | | | ✓ |
| | <i>Commerce de gros</i> | | | ✓ |
| | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> | | | ✓ |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | | | ✓ |
| | <i>Cinéma</i> | | | ✓ |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | | | ✓ |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | | | ✓ |
| | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | | | ✓ |
| | <i>Salles d'art et de spectacles</i> | | | ✓ |
| | <i>Equipements sportifs</i> | | | ✓ |
| | <i>Autres équipements recevant du public</i> | | | ✓ |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i> | ✓ | | |
| | <i>Entrepôt</i> | | ✓ | |
| | <i>Bureau</i> | | | ✓ |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | | | ✓ |

- Sont également interdites l'installation de caravanes* visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique* et les habitations légères de loisirs* (HLL).

- Dans l'OAP n°2, la réalisation des premières constructions* ne doit pas se traduire par l'impossibilité d'aménager les terrains restants.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur* : la hauteur* des constructions principales* est définie en harmonie avec le bâti environnant sans dépasser un maximum de 10 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions* adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin pour lesquelles les toitures plates* sont autorisées). Les toitures devront avoir deux pans.

Clôtures* : en bordure de voie publique et emprise publique, pour les clôtures* constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre. Au total, la clôture* ne pourra excéder 1,50 mètre.

Les clôtures* peuvent également être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre.

En limite séparative*, les clôtures* peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*. Au total, la clôture* ne pourra excéder 1,60 mètre. Pour les clôtures* constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres : dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés.

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les espaces de stationnement s'ils sont végétalisés et perméables.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Stationnement

Pour les constructions* neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques*.

Par ailleurs, pour les constructions* neuves à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher* de construction est exigée, avec au minimum une place par logement.

Pour toute construction* neuve à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comportant des places stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un espace de stationnement sécurisé des vélos est exigé à hauteur de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- et avec une superficie minimale de 3 m².

| Logement | Espace de stationnement vélo/logement |
|-----------------|--|
| T2 | 3 m ² + 0,75 m ² |
| T3 et plus | 3 m ² + 1,50 m ² |

Pour les constructions neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés, il est exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

| Surface de plancher des bureaux | Espace de stationnement vélo |
|--|---|
| 50 m ² | 0,75 m ² |
| 75 m ² | 1,125 m ² |
| ... | ... |

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) : « La zone 2AU concerne les terrains d'urbanisation future au hameau de la Bussière. Leur urbanisation future est soumise à modification du PLU »

Les dispositions de la zone 2AU seront définies lors de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation): « La zone A est à vocation agricole : l'activité agricole comprend également les activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'exploitation (transformation, vente, hébergement...). Cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. »

Les dispositions de la zone A viennent en complément des dispositions du Titre I.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|---|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | ✓ |
| | Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | Logement | ✓ | | |
| | Hébergement | ✓ | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | ✓ | | |
| | Restauration | ✓ | | |
| | Commerce de gros | ✓ | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ | | |
| | Hébergement hôtelier et 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 | | | ✓ |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | | |
| | Salles d'art et de spectacles | ✓ | | |
| | Equipements sportifs | ✓ | | |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | ✓ | | |
| | Entrepôt | ✓ | | |
| | Bureau | ✓ | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

- Sont également interdites l'installation de caravanes* visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique* et les habitations légères de loisirs* (HLL).

Conditions d'autorisation

Les locaux accessoires d'habitation doivent être strictement liés et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et être implantés aux abords immédiats (100 mètres maximum) des constructions* des sites d'exploitation, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Le dépôt du permis de construire pour un logement doit s'effectuer simultanément ou après la réalisation de la construction* agricole.

Sont également autorisées les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions* des constructions* existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la surface existante de l'habitation et dans la limite de 60 m² de surface de plancher* supplémentaire ;
- la construction et l'extension d'annexes* à l'habitation (abris de jardin, piscines, garages, ateliers et appentis) à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de 2 annexes* maximum par habitation, d'un maximum de 60 m² d'emprise au sol par annexe et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les changements de destination* des constructions* existantes, à condition de répondre au cumul des critères suivants : présenter un intérêt architectural, être repérés sur les plans de zonage par une étoile et ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

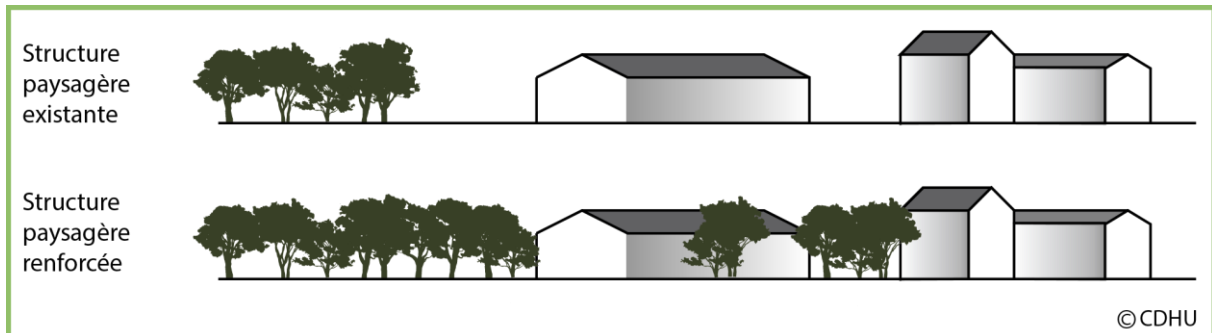
Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : lorsqu'une continuité d'alignement sur la voie existe, les constructions principales* doivent s'implanter en respectant cet alignement de fait*.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions* devra se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre la construction et son site d'insertion :

- on évitera la construction en ligne de crête pour limiter l'impact visuel pour privilégier une implantation dans un repli de terrain, une pente protégée ou en fond de vallon. On préférera également une implantation suivant les courbes de niveau afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente. Une implantation en terrasse devra être envisagée si le fractionnement en demi-niveaux permet de répondre aux impératifs de fonctionnement interne de la construction* ;
- sur le site bâti d'une exploitation agricole, on privilégiera une construction en mitoyenneté ou dans une forte proximité bâtie afin d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale. On préférera également la continuité avec les constructions existantes* en prêtant une attention particulière aux proportions et à la composition architecturale afin d'éviter les ruptures d'échelle. Dans tous les cas, on cherchera à éviter les effets de masse en privilégiant la division d'une construction* de grande taille en plusieurs volumes ;
- on cherchera à adosser les constructions* neuves (surtout quand elles sont isolées) sur les structures paysagères existantes (haies, arbres ou arbustes). Ces dernières devront être

préservées et si nécessaire complétées pour favoriser l'intégration du bâti, atténuer et structurer les volumes imposants. En l'absence de structures paysagères, celles-ci devront être créées simultanément à la réalisation de la nouvelle construction*.



Hauteur* : la hauteur* des constructions* à usage agricole doit être au maximum de 13 mètres (à l'exception des silos pour lesquels la hauteur* est fixée à 15 mètres).

La hauteur* des constructions* à usage d'habitation doit être au maximum de 10 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures des constructions* agricoles ne peut être inférieure à 8°. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles. L'inclinaison de pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin pour lesquelles les toitures plates* sont autorisées). Les toitures devront avoir deux pans.

Clôtures* : l'édification d'une clôture* n'est pas obligatoire. Le cas échéant, la hauteur totale des clôtures* est limitée à 1,50 mètre, sauf impératif de sécurité. Les nouvelles clôtures* doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

Stationnement

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

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) : « Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend un sous-secteur NI correspondant au site de l'Etang du Goulot et à celui du chemin de la Grange Billon qui font chacun l'objet d'un STECAL »

Les dispositions de la zone N viennent en complément des dispositions du Titre I.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Occupation et utilisation du sol interdites

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|---|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ | | |
| | Exploitation forestière | | ✓ | |
| Habitation | Logement | ✓ | | |
| | Hébergement | ✓ | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | ✓ | | |
| | Restauration | ✓ | | |
| | Commerce de gros | ✓ | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ | | |
| | Hébergement hôtelier et 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 | | ✓ | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | | |
| | Salles d'art et de spectacles | ✓ | | |
| | Equipements sportifs | ✓ | | |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | ✓ | | |
| | Entrepôt | ✓ | | |
| | Bureau | ✓ | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

Conditions d'autorisation

- Sont autorisées sous conditions les constructions* ayant la destination ou sous-destination suivante :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : à condition d'être dans la zone N ;
 - Exploitations forestières : à condition d'être dans la zone N ;
 - Hébergement hôtelier et touristique : à condition d'être dans les STECAL NI1 (étang du Goulot et camping* existant) ou NI2 (OAP n°1 – secteur du chemin de la Grange Billom) ;
 - Logement : à condition d'être dans le STECAL NL2 et d'être destinées au gardiennage du site.
- Sont également autorisées dans la zone N les affectations et usages du sol suivants :
 - les extensions* des constructions existantes* à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la surface existante de l'habitation et dans la limite de 60 m² de surface de plancher* supplémentaire ;
 - la construction et l'extension d'annexes* à l'habitation (abris de jardin, piscines, garages, ateliers et appentis) à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de 2 annexes* maximum par habitation, d'un maximum de 60 m² d'emprise au sol par annexe et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - les changements de destination* des constructions existantes*, à condition de répondre au cumul des critères suivants : présenter un intérêt architectural, être repérés sur les plans de zonage par une étoile et ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole ;
 - les aménagements (cheminements doux...) et habitation légères de loisirs (HLL) à vocation touristique ou de loisirs (tables de pique-nique, aire de jeux...) et l'installation de caravanes à condition d'être dans les STECAL NI1 ou NI2 ;
 - le STECAL NI2 peut accueillir des habitations légères de loisirs (HLL) dans la limite de 310 m² de surface de plancher* cumulée.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

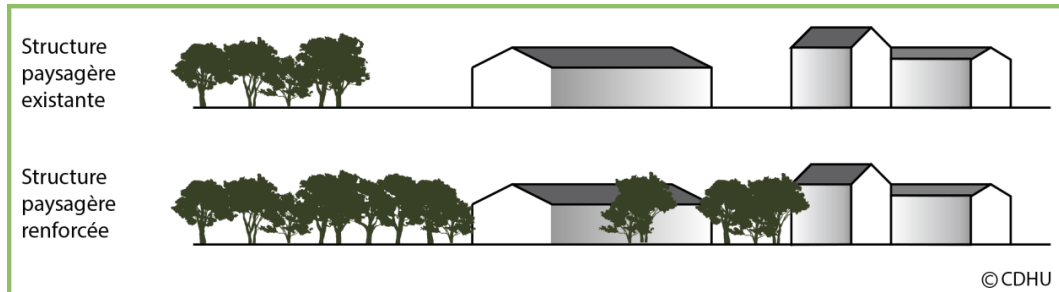
Volumétrie et implantation des constructions

Implantation : lorsqu'une continuité d'alignement sur la voie existe, les constructions principales* doivent s'implanter en respectant cet alignement de fait*.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions* devra se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre la construction* et son site d'insertion :

- on évitera la construction en ligne de crête pour limiter l'impact visuel pour privilégier une implantation dans un repli de terrain, une pente protégée ou en fond de vallon. On préférera également une implantation suivant les courbes de niveau afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente. Une implantation en terrasse devra être envisagée si le fractionnement en demi-niveaux permet de répondre aux impératifs de fonctionnement interne de la construction* ;
- sur un site bâti, on privilégiera une construction en mitoyenneté ou dans une forte proximité bâtie afin d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale. On préférera également la continuité avec les constructions existantes* en prêtant une attention particulière aux proportions et à la composition architecturale afin d'éviter les ruptures d'échelle. Dans tous les cas, on cherchera à éviter les effets de masse en privilégiant la division d'une construction* de grande taille en plusieurs volumes ;

- on cherchera à adosser les constructions* neuves (surtout quand elles sont isolées) sur les structures paysagères existantes (haies, arbres ou arbustes). Ces dernières devront être préservées et si nécessaire complétées pour favoriser l'intégration du bâti, atténuer et structurer les volumes imposants. En l'absence de structures paysagères, celles-ci devront être créées simultanément à la réalisation de la nouvelle construction*.



Hauteur* : la hauteur* des constructions* doit être au maximum de 13 mètres.

La hauteur* des constructions à usage d'habitation doit être au maximum de 10 mètres.

Dans les STECAL NI1 et NI2, la hauteur* maximale est de 3,5 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures des constructions agricoles ne peut être inférieure à 8°. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles. L'inclinaison de pente des toitures des constructions principales* à usage d'habitation doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin pour lesquelles les toitures plates* sont autorisées). Les toitures devront avoir deux pans.

Clôtures* : l'édification d'une clôture* n'est pas obligatoire.

Le cas échéant, la hauteur totale des clôtures* est limitée à 1,50 mètre, sauf impératif de sécurité.

Les nouvelles clôtures* doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

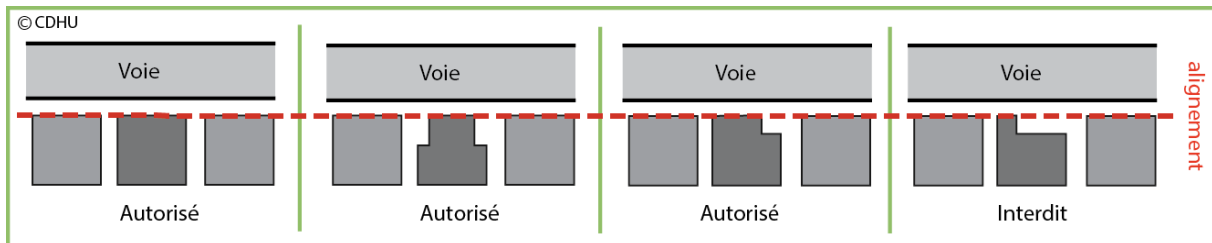
Stationnement

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

LEXIQUE

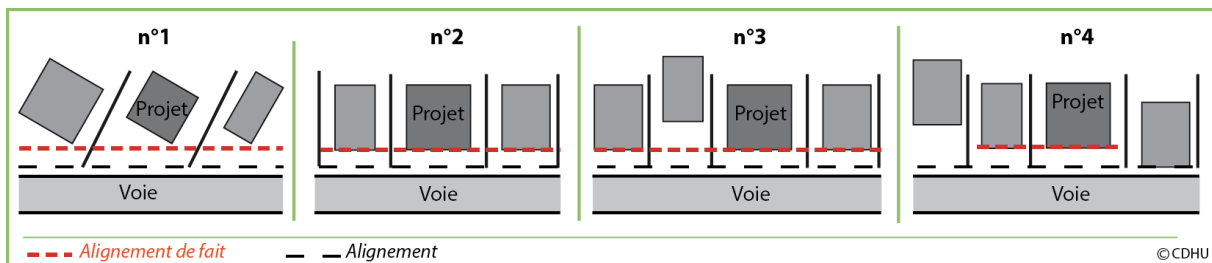
Alignement : il correspond à la limite entre le domaine public routier (la voie publique) et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. Les éléments de construction (auvents, portiques, etc.), les équipements techniques et architecturaux (éléments de modénature, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect de l'alignement.

• Dans le présent règlement, l'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter **au moins une part significative du linéaire de façade sur rue à l'alignement**. Cette définition permet de préserver l'harmonie d'ensemble lorsqu'elle existe tout en introduisant une flexibilité pour permettre des décrochés dans le bâti, par exemple afin de préserver un espace pour garer un véhicule sur le terrain d'assiette et ainsi éviter d'encombrer le domaine public.



• L'expression « alignement de fait » renvoie à l'implantation cohérente et homogène des **principaux éléments bâtis** implantés le long d'une rue :

- dans le cas où les parcelles voisines de part et d'autre comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement, la construction nouvelle doit respecter cette distance (schémas n°1 et 2) ;
- dans le cas où les parcelles voisines comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement qui diffère, la construction nouvelle doit respecter la distance de l'une des deux constructions principales par rapport à l'alignement, en privilégiant la ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue (schéma n°3) ;
- dans le cas où les constructions ne suivent pas une ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue, la construction nouvelle doit s'implanter avec un recul maximal égal à celui de la construction principale voisine implantée le plus loin de l'alignement (schéma n°4).



Annexe (lexique national) : « 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : une annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Baie : toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux.

Bâtiment (lexique national) : « un bâtiment est une construction couverte et close. »

Précisions pour l'emploi de la définition : un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison (1) de l'absence totale ou partielle de façades closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Caravane : au titre de l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction. Elle diffère des résidences mobiles de loisirs par le fait que le code de la route **l'autorise à circuler sur la voie publique**.

Camping : terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée aux articles R. 111-32 à R. 111-35 du code de l'urbanisme.

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. Au titre de l'article R421-17, le changement de destination est soumis à déclaration préalable. Le changement de sous-destination n'est contrôlé dans le cadre d'un permis de construire que lorsqu'il intervient parallèlement à des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment (R421-14).

Claire-voie : type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à **séparer deux propriétés** : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture **pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite** pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc....

La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction (lexique national) : « 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : 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.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

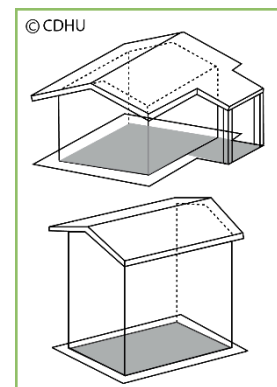
Construction existante (lexique national) : « une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine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

Construction principale : renvoie au bâtiment ayant la **fonction principale** dans un ensemble de constructions ou au **bâtiment le plus important** dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination : d'après le Code de l'Urbanisme, les règles peuvent être différenciées selon les catégories de constructions répondant aux cinq grandes destinations précisées à l'article R. 151-27 qui se déclinent en vingt sous-destinations précisées à l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Emprise au sol (lexique national) : « l'emprise au sol est la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

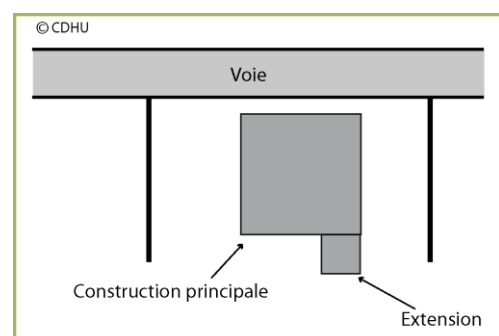
Précisions pour l'emploi de la définition : les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



Espace libre : espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Exhaussement : élévation du niveau du sol naturel par remblai (ajout de terres).

Extension (lexique national) : « 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. »

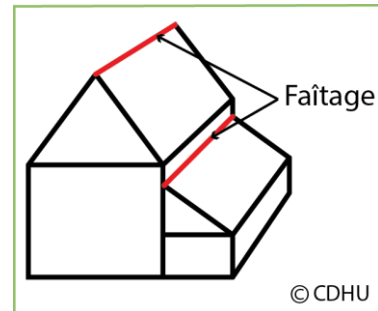


Précisions pour l'emploi de la définition : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la

construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade (lexique national): « 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. »

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.

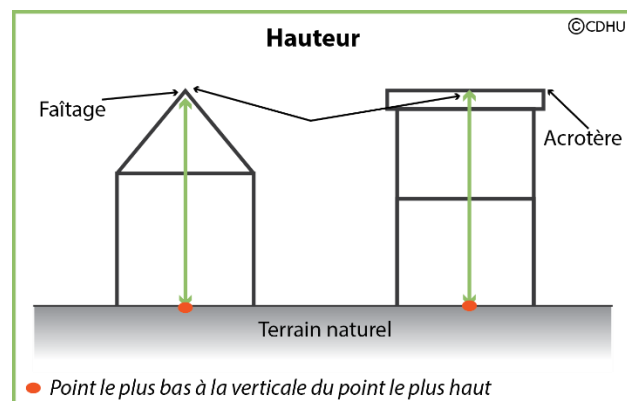


Gabarit (lexique national) : « le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Habitation légère de loisirs (HLL) : au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les **constructions** démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par **l'absence du caractère permanent de sa mobilité**.

Hauteur (lexique national) : « 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. 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. »



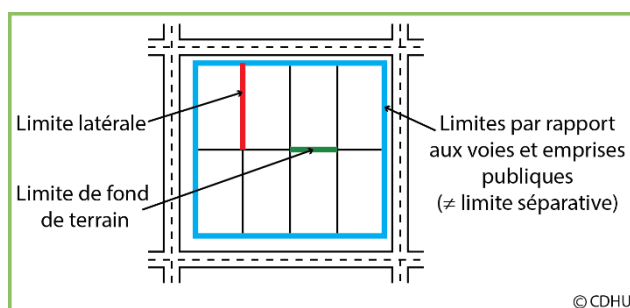
Précisions pour l'emploi de la définition : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Outre les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les antennes sont également exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique.

Houppier : partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.



Limite séparative (lexique national) : « 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) : « 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Mur gouttereau : mur extérieur sous les gouttières ou les chenaux d'un versant de toit. Il s'oppose au mur pignon.

Opération d'aménagement d'ensemble : une opération d'aménagement d'ensemble se définit en premier lieu par opposition à une opération individuelle. Elle renvoie au-delà à un aménagement pensé sur la totalité de terrains constituant un groupe homogène et cohérent pour réaliser un ensemble de logements sans générer de « reliquats » de terrains.

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent PLU les procédures ou dispositifs opérationnels suivants portant sur au moins 5 logements : les zones d'aménagement concerté, les lotissements, les permis valant division.»

Retrait ou recul : le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement aux limites.

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur d'un bâtiment.

Surface de plancher (d'une construction) : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque **niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres**.

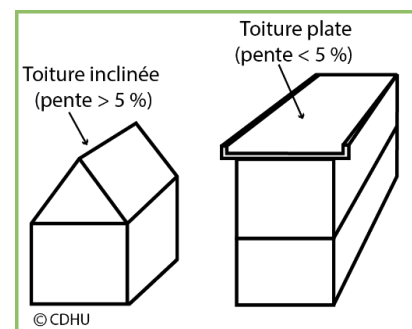
Cette surface est calculée à partir du **nu intérieur des façades**, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Il convient donc de **déduire les surfaces occupées** par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- les aires de stationnement à destination de véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Terrain naturel ou sol naturel : il s'agit du sol tel qu'il existe, avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation d'un projet donné.

Toiture plate : on distingue notamment les toitures plates accessibles (« toitures terrasse ») des toitures plates inaccessibles (accessibles uniquement pour l'entretien de la toiture, des éventuelles installations présentes sur la toiture – ventilation mécanique, conduit d'évacuation de fumée, etc. – ou de l'étanchéité). Sont considérées comme toitures plates celles dont la pente est inférieure à 5 %.



Voies ou emprises publiques (lexique national) : « 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. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les **dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies** dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

A titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation publique » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION |
|--|---|
| Exploitation agricole et forestière | <p><i>Exploitation agricole</i></p> <p>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.</p> |
| | <p><i>Exploitation forestière</i></p> <p>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.</p> |
| | <p><i>Logement</i></p> <p>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.</p> |
| Habitation | <p><i>Hébergement</i></p> <p>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.</p> |
| | <p><i>Artisanat et commerce de détail</i></p> <p>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.</p> |
| Commerce et activité de service | <p><i>Restauration</i></p> <p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> |
| | <p><i>Commerce de gros</i></p> <p>La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> |
| | <p><i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i></p> <p>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.</p> |
| | <p><i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i></p> <p>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.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p><i>Hébergement hôtelier et touristique</i></p> <p>La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p><i>Cinéma</i></p> <p>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.</p> |
| <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> | <p><i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i></p> <p>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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i></p> <p>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.</p> <p><i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i></p> <p>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.</p> <p><i>Salle d'art et spectacle</i></p> <p>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.</p> <p><i>Équipements sportif</i></p> <p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p><i>Autres équipements recevant du public</i></p> <p>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 « Equipement 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.</p> |
| <p>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</p> | <p><i>Industrie</i></p> <p>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.</p> <p><i>Entrepôt</i></p> <p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p><i>Bureau</i></p> <p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><i>Centre de congrès et d'exposition</i></p> <p>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.</p> |