



Plan Local d'Urbanisme de Poiroux

Règlement écrit

*Version pour approbation en conseil communautaire le
21/09/2022*



SOMMAIRE

LE REGLEMENT – MODE D'EMPLOI	4
1. QUEL CHAMP D'APPLICATION ?	4
2. COMMENT S'ARTICULENT LES PIECES DU PLU ?	4
3. COMMENT EST STRUCTURE LE REGLEMENT ECRIT ?	5
4. QUELS SONT LES FONDAMENTAUX DU ZONAGE ?	6
LES DISPOSITION GENERALES	9
1. ELEMENTS DE LANGAGE COMMUN	9
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A L'ENSEMBLE DES AUTORISATIONS D'URBANISME DANS TOUT TYPE DE ZONE	21
3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	28
4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LOCALISEES	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES	35
CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	36
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ...	38
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIALISEES	49
CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	50
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ...	52
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	60
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ...	62
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	72
CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	73
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ...	76
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	83
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	84
CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	85
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ...	88
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	96

LE REGLEMENT – MODE D'EMPLOI

1. Quel champ d'application ?

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Poiroux.

2. Comment s'articulent les pièces du PLU ?

Le règlement est l'une des pièces obligatoires du PLU. Il est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Les autres documents constituant le PLU sont :

Le rapport de présentation. Ce dernier est constitué de 3 pièces :

- **le diagnostic** qui dresse un portrait du territoire ce dernier est complété par **l'état initial de l'environnement** ;
- **la justification des choix** qui présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable. La justification des choix expose également les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
- **l'évaluation environnemental** qui met en exergue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Cette pièce explicite le projet prospectif du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, par quartier ou par secteur, disposent des conditions d'aménagement des sites de projets. Ces OAP sont appelées sectorielles puisque portant sur un site donné.

Les annexes du PLU qui contiennent des documents d'information affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Parmi ces informations, on trouve notamment la liste des Servitudes d'utilité publiques.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le présent règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLU.

Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire et figurant dans les annexes du PLU.

3. Comment est structuré le règlement écrit ?

Le règlement écrit du PLU est divisé en plusieurs parties :

Des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU :

Ces dispositions générales comprennent :

- la description des différentes zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle) délimitées sur le territoire couvert par le PLU.
- le lexique des termes utilisés dans le règlement et le descriptif des destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme.
- les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toute les zones.

Le règlement zone par zone comprenant les règles spécifiques propres à chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLU. Ces règles sont organisées en 3 chapitres comprenant chacun plusieurs articles :

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectation des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.3 - Emprise au sol

Article 2.4 - Hauteur maximale des constructions

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Article 2.7 - Stationnement

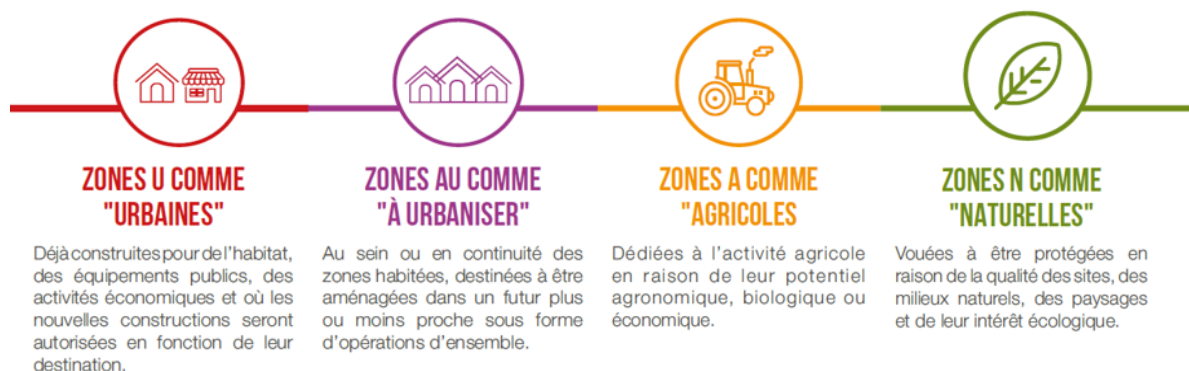
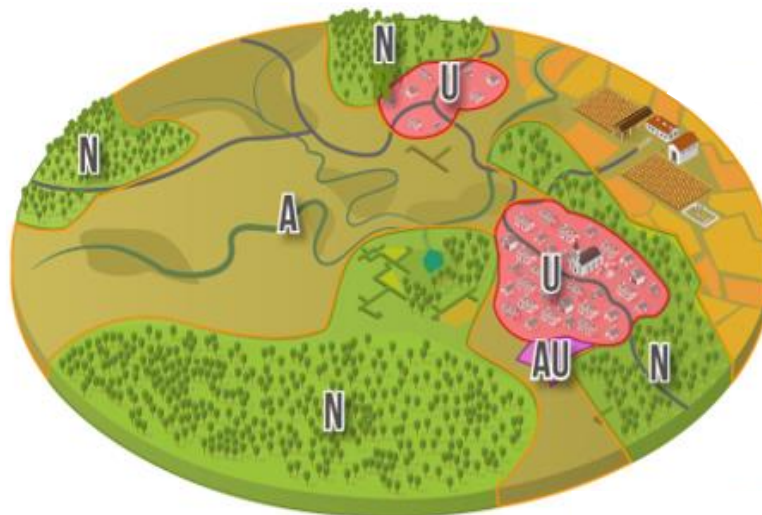
Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 - Voirie et accès

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

4. Quels sont les fondamentaux du zonage ?

Le règlement du PLU est divisé en 4 grands types de zones. La typologie de la zone est en lien avec la fonctionnalité de l'espace potentialités de constructions définies.



Les zones Urbaines (U) :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions existantes, leurs extensions et les nouvelles constructions à implanter. Les zones urbaines sont divisées en zones urbaines mixtes et en zones urbaines spécialisées.

Les zones à Urbaniser (AU) :

Les secteurs classés en zone à urbaniser sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas contraire, si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir de nouvelles constructions, le secteur est alors classé 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

Les zones Agricoles (A) :

Certaines zones du PLU équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles », en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. La zone A permet le développement des activités agricoles, elle, limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage. Ces zones peuvent être plantées

Les zones Naturelles (N) :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

1. soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
5. soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions.

Au sein des zones A et N, les extensions limitées des habitations et leurs annexes sont autorisés sous conditions.

Peuvent également être mis en place en zone A et N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où sont admises des constructions conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.



MODE D'EMPLOI

Utilisation du règlement écrit

1. Je détermine à l'aide du règlement graphique (plan de zonage) la zone dans laquelle se situe mon terrain ainsi que les prescriptions graphiques qui s'y appliquent.
2. Je lis les dispositions générales du règlement qui présentent les règles applicables à l'ensemble des zones du territoire (Titre 1 point 2 du présent document) et les règles liées aux prescriptions graphiques (Titre 1 point 3 du présent document)
3. Je lis le contenu du règlement spécifique de la zone dans laquelle est situé mon terrain afin d'identifier ce qu'il est possible d'y faire (chapitre 1) et comment le faire (chapitre 2)
4. Je n'oublie pas de consulter le document spécifique aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si mon terrain est concerné.
5. Je vérifie que mon terrain ne soit pas concerné par une servitude d'utilité publique (annexes)

Les illustrations figurant au règlement ont une fonction pédagogique et explicative, elles sont indicatives et n'ont pas de valeur réglementaire (art R.151-11).

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales sont les règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire. Elles constituent le tronc commun du PLU, la présente partie expose ces règles et précise leurs emprises effectives. On distingue 3 types de règles liées à des dispositions générales :

- Les éléments de langage commun au PLU, qui précisent la façon dont doit être compris et appréhendé le règlement ;
- Les règles applicables à l'ensemble des zones indépendamment du zonage ;
- Les règles liées à des prescriptions graphiques (en lien avec le règlement graphique) qui sont localisées précisément et s'appliquent uniquement sur l'emprise indiquée.

1. Éléments de langage commun

a) Quelles règles complètent le règlement du PLU ?

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

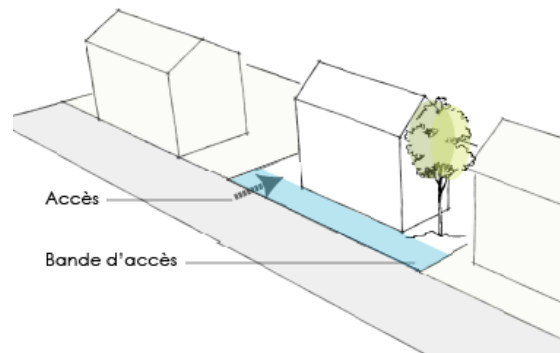
Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles avec le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable. Cette compatibilité s'apprécie dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

b) Quelles définitions pour les termes utilisés ?

A

Annexe : 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.

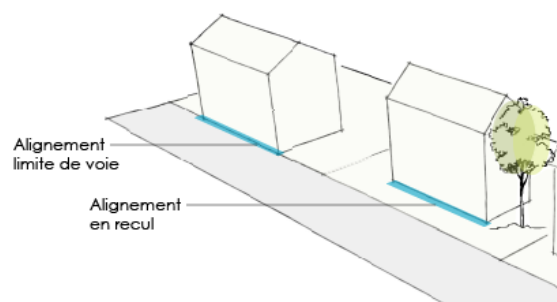
Accès : Élément de desserte de l'unité foncière permettant le raccordement à la voie privée ou publique ouverte à la circulation. L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons et autres mobilités douces, de pénétrer sur l'unité foncière en toute sécurité. L'accès peut être direct ou s'effectuer par un chemin ou une servitude de passage. Les dispositions générales du règlement présentent les principes d'accès à respecter dans le cadre du PLU.



Activité accessoire : Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale de manière complémentaire et en lien direct avec cette dernière. L'activité accessoire ne doit pas être indispensable à l'activité principale. Les activités de vente directe de produits agricoles ou encore le camping à la ferme sont considérées comme accessoires à l'activité agricole. De la même manière, les espaces d'exposition ou les restaurants d'entreprises sont considérés comme accessoires aux activités industrielles.

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 4 du PLU prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.



Attique : L'attique est le niveau terminal d'une construction. L'attique est édifié en retrait d'une ou plusieurs façades de la construction et présente une surface plancher inférieure à celle du dernier étage.

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite au point suivant de la présente partie (articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme).

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Construction : 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 : 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.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

Démolition : Travaux consistant à détruire ou à déconstruire volontairement tout ou une partie d'une construction existante.

Destinations et sous destinations : La modernisation des PLU a également introduit une évolution des destinations (occupations et utilisations du sol) définies par le code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Le chapitre suivant le lexique présente ces destinations et sous destinations de manière détaillée.

E

Egout du toit : L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déversent les eaux pluviales, hors du bâtiment.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volumes de la construction, tous débords (isolation comprise) 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 encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'une création d'emprise au sol.

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

Espèces invasives : Espèces dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amène à perturber les milieux naturels existants.

Extension : 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.

F

Faitage : Le faitage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction. Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

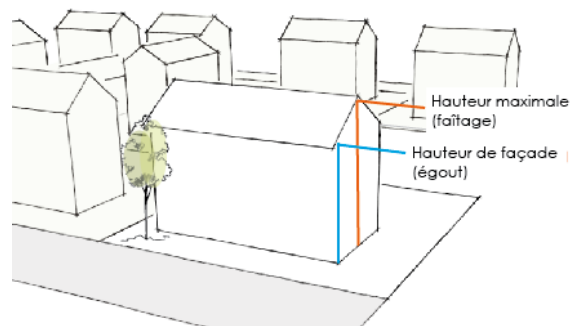
Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

Gabarit : 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.

H

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 la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage 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.



La Hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le sommet du plan vertical ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel de la construction (hors exhaussement et affouillement).

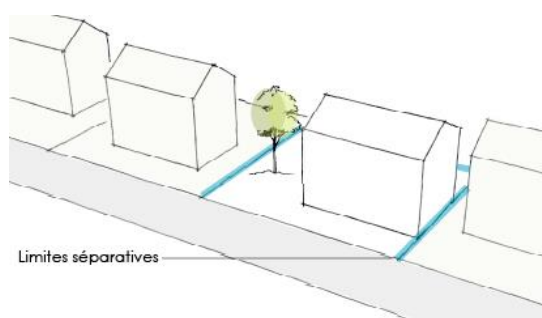
HLL : Habitations légères de loisirs (chalet, bungalow...). Les HLL sont des habitations démontables destinées à une occupation saisonnière ou permanente.

I

Isolation par l'extérieur : dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments, une isolation de ces derniers par la façade extérieure peut être autorisée. Cette dernière peut créer une saillie sur le domaine public. Elle ne doit cependant pas compromettre l'accessibilité PMR des voies. Les dispositions générales du règlement définissent les règles applicables pour l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

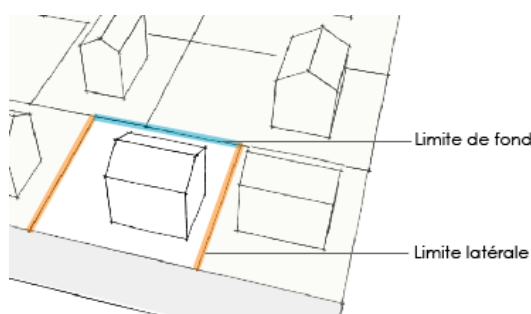
L

Limite séparative : 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.



Limite latérale : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limite de fond de parcelle : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. 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.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone 1AU.

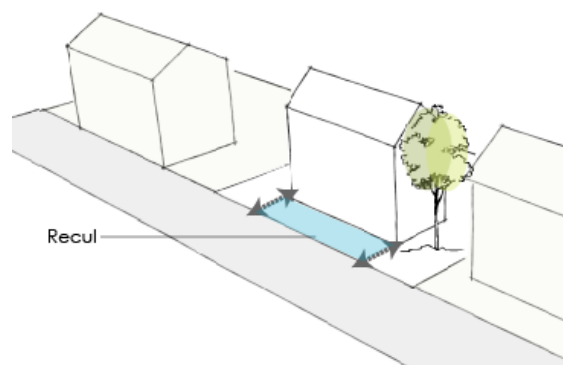
P

Parcelle en drapeau : Les parcelles en drapeau sont des parcelles, souvent issues de division foncière, elles sont situées dans le second rideau de construction et disposent d'un accès par chemin qui peut être mutualisé ou non.

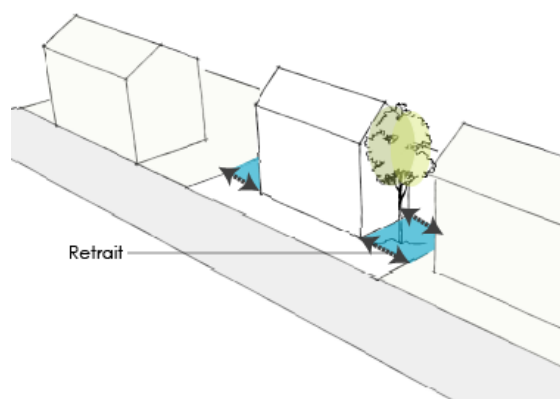
Pignon : partie supérieure d'un mur correspondant à la hauteur des combles. Le pignon est généralement triangulaire.

R

Recul : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer. Le recul se mesure parallèlement à la limite de la voie ou de l'emprise en tout point de la construction.



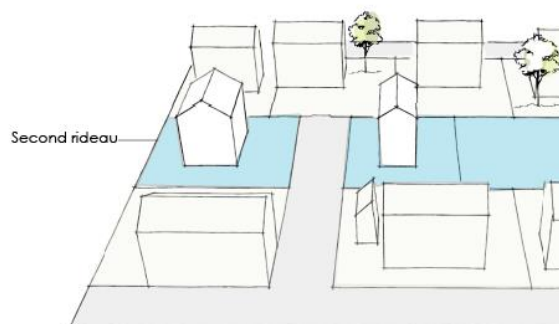
Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Il se mesure parallèlement à la limite séparative la plus proche et en tout point de la construction.



Ruine : La ruine est un bâtiment dégradé ayant perdu son caractère utilisable. Un bâtiment est une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. N'est pas considéré comme ruine un bâtiment comportant des fondations, plus de 1/5 de ces murs et plus de la moitié de sa toiture.

S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies. Ce dernier est issu de divisions parcellaires.



STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante avec une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

T

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse : toiture accessible, dont la pente est inférieure à 5%.

U

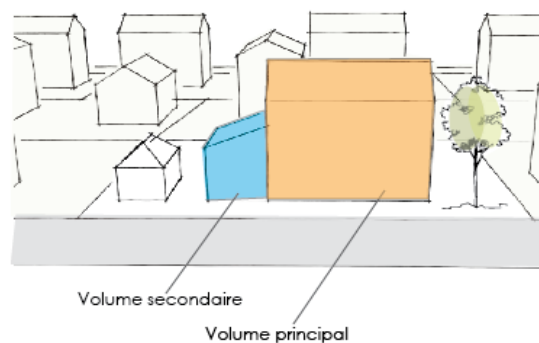
Unité foncière : Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie : La voie (publique et/ou privée) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, 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.

Volume principal : Le volume principal d'une construction forme un ensemble architectural. Il est le plus important de l'ensemble bâti et, généralement, a le faite le plus haut.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale.



c) Comment comprendre la notion de destinations et sous-destinations

En lien avec la modernisation des documents d'urbanisme l'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous destinations pouvant être réglementées dans le cadre du PLU.

Ces destinations et sous destinations correspondent aux activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Leur définition est encadrée par l'arrêté du 10 novembre 2016, complété par un guide pratique annexé au présent règlement.

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- 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.
- 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.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- 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.
- 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.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- 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.

- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- 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.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 « équipements 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.









La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- 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.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- 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.



MODE D'EMPLOI

Utilisation des destinations et sous destinations

ACTIVITE	DESTINATION	SOUS DESTINATION
 Logements groupés locatifs	Habitation	Logement
 Maison de retraite	Habitation	Hébergement
 Boulangerie	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
 Pharmacie	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Notaire	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Plombier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
 Menuisier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
 Usine agroalimentaire	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie

Ces activités sont des exemples, la liste n'est pas exhaustive

2. Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Les interdictions, limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sont présentés de manière différenciées au sein des dispositions spécifiques à chaque zone. La partie 1.c des dispositions générales, présentant les destinations et sous destinations, aide à la lecture de ces dispositions.

Il existe toutefois des règles communes applicables à l'ensemble des zones :

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peut être admise la transformation, extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- En cas d'extension, cette dernière doit être limitée et compatible avec l'article 1 de la zone (notamment au sein des zones A et N). Seules les extensions des bâtiments recouvrant des destinations et sous destinations compatibles l'article 1 de la zone concernée sont admises.

La reconstruction à l'identique des bâtiments est également admise dans une limite de 10 années conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Dans le cas d'une reconstruction, le nouveau bâtiment devra intégrer les normes énergétiques en vigueur.

Il est rappelé que dans le cadre d'un document réglementaire complémentaire (Règlement de lotissement ...) la règle la plus contraignante est celle devant s'appliquer.

Article 1.2 – Mixité fonctionnelle

Mixité fonctionnelle : Les éléments de prescription graphique rappellent les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle des espaces. Elles sont présentées dans la partie 4 du présent chapitre.

Mixité sociale : Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles relatives aux implantations le long des voies et emprises publiques sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Le long de l'ensemble des voies départementales, un recul minimal est exigé en cohérence avec le règlement départemental de voirie. En dehors des zones urbaines (U), les constructions nouvelles devront être implantées à **15 m au moins de la limite d'emprise des voies**.

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul.

Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives aux implantations en limites séparatives sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Article 2.3 – Emprise au sol

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Article 2.4 – Hauteur des constructions

Les règles relatives à la hauteur des constructions sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain et ou l'environnement préexistant.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment, parpaings ...) est interdit.

Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les règles relatives aux espaces libres et plantations sont spécifiques à chaque zone.

Article 2.7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12 m² y compris les accès, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 200m de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilée par heure fournie par le pétitionnaire sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant, permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension de logements existants, réhabilitations ou de changement de destination. Un nombre de place pourra néanmoins être imposé au regard du projet.

Concernant le stationnement des véhicules non motorisés, les dispositions de la loi ENE s'appliquent :

- les espaces dédiés doivent être aménagés de telle manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle ;
- les espaces doivent être couverts et éclairés, ils peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal ou constituer une annexe au bâtiment. Dans tous les cas, ils doivent être accessibles facilement en tout point du bâtiment.

Le tableau ci-après explicite les règles quantitatives relatives à l'aménagement des espaces de stationnement pour les voitures individuelles, ainsi que pour les deux roues non motorisées. **Ces dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif.**

Destination	Sous destination	Aire de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	1 place par nouveau logement dans l'ensemble de la zone U. 2 places par nouveau logement en zone 1AU.
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; les possibilités de mutualisation de stationnements.
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; les possibilités de mutualisation de stationnements.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> les besoins des salariés et des visiteurs ; la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; les possibilités de mutualisation de stationnements.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centres d'exposition et de congrès	

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 – Voirie et accès

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour les opérations nouvellement créées dont l'accès se ferait sur les routes départementales, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie en vigueur.

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Restrictions d'accès :

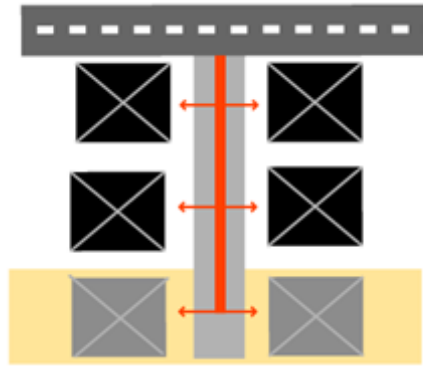
Sauf accords avec les services gestionnaires de voirie, les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

Les accès créés, quel que soit la voie concernée, doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logements desservis, vocation et configuration du site...). Les voies d'accès doivent avoir dans tous les cas 4 m de largeur lorsqu'elles desservent 2 logements maximum ou une construction d'une autre destination et 5 m au-delà. Sauf impossibilité technique, les accès aux logements devront être mutualisés, notamment dans le cas de parcelle dites en « drapeau ».



Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article 3.2 – Desserte par les réseaux

Eau potable et défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable et les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées existant.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées si la parcelle est desservie par le réseau collectif.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire dès sa mise en service.

Dans les zones classées en ANC, une construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif après étude de filière et validation du dossier par le SPANC.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ;
- permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurantes ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

L'éclairage pourra être exigé pour les lotissements et opérations groupées.

Déchets :

Dans le cadre de logements collectifs, un espace lié à la collecte sélective des déchets sera aménagé.

3. Prise en compte des risques et nuisances

Les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, doivent répondre aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Risque inondation :

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation :

- les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activités de service, et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont interdites, sauf pour les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- les constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdites sauf :
 - les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général réalisés selon une conception résiliente à l'inondation,
 - les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires, ...)
 - les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, de submersion marine et d'érosion ;
- les stationnements enterrés, les sous-sols et les caves sont interdits ;
- les voies nouvelles et les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (mise en place de revêtement drainants, techniques alternatives de type noues, fossés, ...) ;
- les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement.

Prise en compte du risque radon

La commune est concernée par le risque Radon de catégorie 3. Il est nécessaire de prendre des mesures afin de limiter l'exposition de la population à ce gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

1/ Mettre en œuvre des techniques de prévention pour les constructions neuves et les rénovations

Les principes des techniques visant à diminuer la présence de radon dans les bâtiments consistent d'une part à empêcher le radon venant du sol d'y pénétrer et d'autre part à réduire la concentration en radon dans le volume habité.

De façon générique, on peut distinguer trois familles de techniques :

- assurer la meilleure étanchéité à l'air possible entre le bâtiment et son sous-sol ; dans les bâtiments existants, obturer les points d'entrée du radon : fissures, passage des réseaux, trappes, tours de portes, anciens conduits et recouvrir les sols en terre battue,
- diminuer la concentration en radon présent dans le bâtiment grâce au renouvellement de l'air,

- traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol (S.D.S.)

L'adaptation de ces techniques à la construction neuve présente l'avantage de les intégrer dans la conception du bâtiment. Leur efficacité sera donc améliorée et le coût marginal.

Des précautions simples peuvent de surcroît être prises comme :

- limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment,
- limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement.
- mettre en place une ventilation correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

2/ Adopter les bons gestes lors de l'occupation du logement

Il est nécessaire de veiller à entretenir les dispositifs de ventilation et de ne pas obstruer les bouches de ventilation.

Et dans tous les cas, il est rappelé qu'il convient d'aérer les pièces du logement au moins 10 minutes par jour, en hiver comme en été.

Pour plus d'informations sur les mesures préventives ou curatives à mettre en place :

Dans le neuf : http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_neufs.aspx

Pour les bâtiments existants :

http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_existants.aspx

Risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques & Minières) pour obtenir davantage de renseignements.

Risque sismique :





Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction. Toute la commune de Poiroux est située en zone 3 (sismicité modérée).

Le territoire présente donc un risque sismique à prendre en considération dans l'aménagement urbain. Le dimensionnement des bâtiments neufs ou les travaux sur des bâtiments anciens doivent tenir compte de l'effet des actions sismiques (voir ci-dessous).

Catégories d'importance des bâtiments :

- **Catégorie II** : habitats collectifs, bureaux, locaux commerciaux, parking public...et habitations individuelles.
- **Catégorie III** : bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centres de production collective d'énergie...

- **Catégorie IV** : bâtiments indispensables à la sécurité civile, bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable...
- **Eurocode 8** : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.
- **PS-MI (pour les habitations individuelles)** : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Les règles PS-MI « Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés » sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

4. Dispositions réglementaires localisées

Les prescriptions graphiques du règlement et les règles associées

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLU, les prescriptions graphiques offrent des informations complémentaires sur les dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

Prescriptions relatives à la protection de l'environnement :



Espace boisé classés à conserver ou à créer (art. L.113-1 du code de l'urbanisme) : Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement* présentée au titre du Code Forestier (chapitre 1er du titre IV du livre III). Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. » Article L.113-2 du code de l'urbanisme.



Élément de paysage à protéger : haie et boisement (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) : Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- Elagage et recépage des arbres, entretien régulier des haies, et gestion normale des taillis et des futaies des parcelles forestières ;
- Abattage pour des raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité à compenser par leur renouvellement ;
- Création d'accès ou élargissement d'entrées de champs existantes jusqu'à 12 mètres de large afin de prendre en compte la circulation du matériel agricole.

Toutes autres suppressions d'éléments inventoriés dans le PLU devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux à déposer en mairie (document Cerfa et règlement disponible en mairie).

Chaque demande d'arasement de talus, d'arrachage de haie ou de coupe à blanc (haie et bosquet, sauf pour les boisements disposant d'un document de gestion durable validé (PSG ou CBPS)) devra être validé ou non par l'autorité en charge des ADS. Chaque demande devra être justifiée et les différents intérêts de la haie en termes de fonctionnalité (rôle hydraulique, rôle tampon, rôle antiérosif, rôle patrimonial, rôle éolien, ...) devront être pris en compte dans la décision. La procédure est identique pour les bosquets. Une attention particulière devra être portée aux haies bocagères sur talus perpendiculaire à la pente et assurant une protection du réseau hydrographique (cours d'eau et zone humide).

Une structure compétente sur la question du bocage pourra être consulté pour avis technique (Syndicat de Bassin Versant, ...).

Différents cas de figure peuvent mener à l'acceptation de la demande :

- Création d'une construction d'habitation, d'un bâtiment agricole ou industriel,
- Réorganisation du parcellaire
- Travaux d'aménagement (passage de canalisation, ...)

En cas d'arasement de talus, d'arrachage de haie ou de coupe à blanc (haie et bosquet) dûment motivé, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de déplacer ou de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (en mètre ou surface) et en qualité (talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes). Ces travaux devront être effectués avant la suppression de l'élément.

Le renouvellement des arbres et arbustes, la création d'une nouvelle haie ou bosquet en compensation peut être assuré par :

- Régénération naturelle, en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place et en les protégeant du bétail.
- Artificiellement, en replantant des arbres et arbustes issus uniquement d'essences bocagères locales. Le paillage assurant une bonne reprise des plants devra être 100% biodégradables et la haie se composer d'au moins 4 essences.

Les haies nouvellement créées en compensation ne pourront pas être plantées autour de bâtiments, qu'ils soient agricoles ou privés.

Tableau récapitulatif des règles

Nature de l'intervention	Déclaration Préalable de Travaux (DPT)	Mesures compensatoires
Elagage ou recépage ponctuel, entretien régulier	Sans DPT	Sans compensation
Abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité	Sans DPT	Renouvellement naturel
Recépage de bosquet ou bois (<4ha) ou éclaircissage	Sans DPT	Sans compensation
Création d'accès, élargissement des entrées de champs <12m	Sans DPT	Sans compensation
Coupe à blanc	DPT	Compensation par le renouvellement naturel ou plantation (même qualité et quantité)
Arasement de talus	DPT	Compensation en qualité et quantité
Arrachage de haie	DPT	Compensation en qualité et quantité

Zone humide protégée (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) : Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Toute occupation ou utilisation du sol,

ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE Auzance Vertonne qui couvre la zone humide concernée.

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

Prescriptions relatives au patrimoine

- ◆ **Patrimoine architectural (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)** : Les éléments de patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être protégés. Pour les châteaux de la Proustière, de l'Audraire, Bois Grolland et Garnaud, identifiés sur les plans graphiques, la façade principale doit être conservée.

Sur ces bâtis les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère patrimonial sur les documents graphiques du PLU ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. L'évolution des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 peut être admise dans la mesure où la valeur patrimoniale du bâtiment n'est pas détériorée. Aussi, toute modification de l'aspect extérieur de la construction doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- du respect des façades : les constructions, et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux...), de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.
- du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- ◆ **Le patrimoine ponctuel (art. L151-19 du code de l'urbanisme)** : Les éléments de petit patrimoine d'intérêt, repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être protégés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de petit

patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée de l'élément, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Prescriptions liées aux destinations des bâtiments :



Les bâtiments pouvant changer de destination (art. L.151-11 du code de l'urbanisme) : Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à **l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles 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 code rural et règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme.

Prescriptions liées à l'aménagement urbain :



Emplacement réservé (art. L.151-41 du code de l'urbanisme) : les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).



Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7 du code de l'urbanisme) : Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

Les zones urbaines répondent à la définition de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Les zones urbaines mixtes sont composées du centre-bourg et de ses extensions pavillonnaires. Composée majoritairement d'habitat, la zone urbaine est dite mixte car elle accueille également des activités compatibles

On distingue :

- **La zone dite UA**, correspondant au centre urbain traditionnel de Poiroux, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.
- **La zone dite UB**, est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

Zones Urbaines mixtes :	UA	UB
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	V	V

	UA	UB
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V	V
Restauration	V	V
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Hébergement hôtelier et touristique	V	V
Cinéma	V	V

	UA	UB
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V

	UA	UB
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V*
Condition :		
En zones UA et UB : La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.		
Entrepôts	V*	V*
Condition :		
En zones UA et UB : La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.		
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V

	UA	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

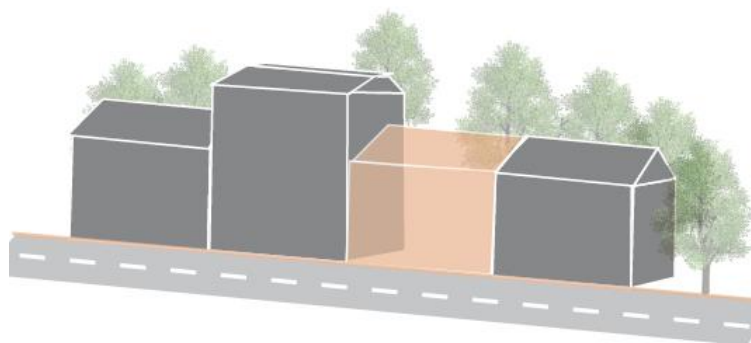
Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées existantes : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement

En zone UA :

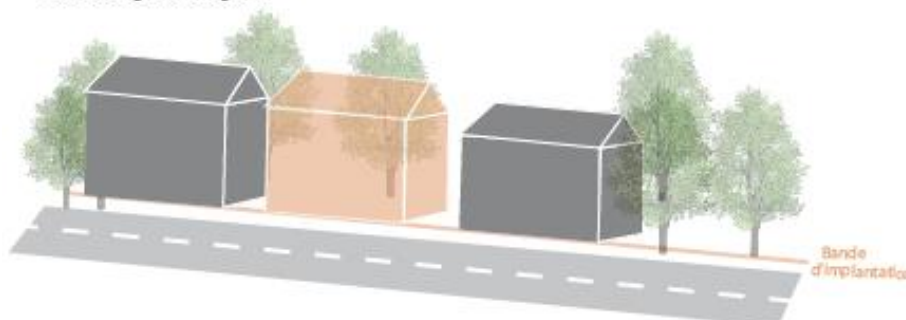
Les constructions seront édifiées :

- soit à l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;



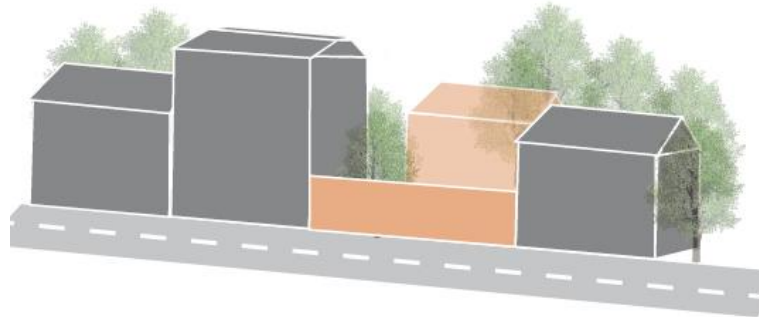
- soit **dans le prolongement des alignements des constructions existantes** dans le cas où les constructions existantes contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement :
 - Dans le cas d'un alignement régulier, **sur le même alignement** que les constructions voisines,
 - Dans le cas d'un alignement irrégulier, **entre les lignes d'implantation** des constructions voisines.

Cas d'un alignement régulier :



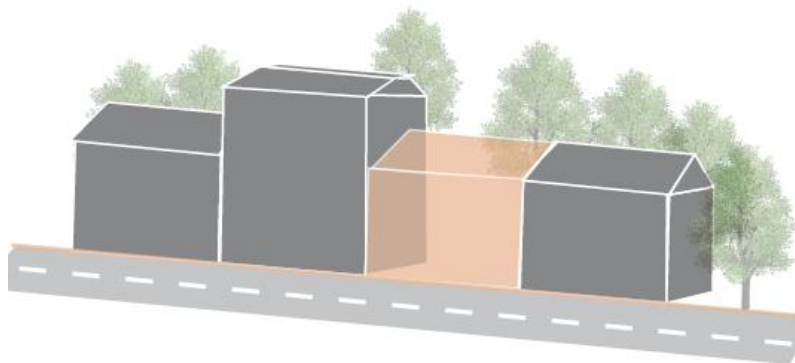
Cas d'un alignement irrégulier :

- soit en retrait ou partiellement à l'alignement si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension.

**En zone UB :**

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;



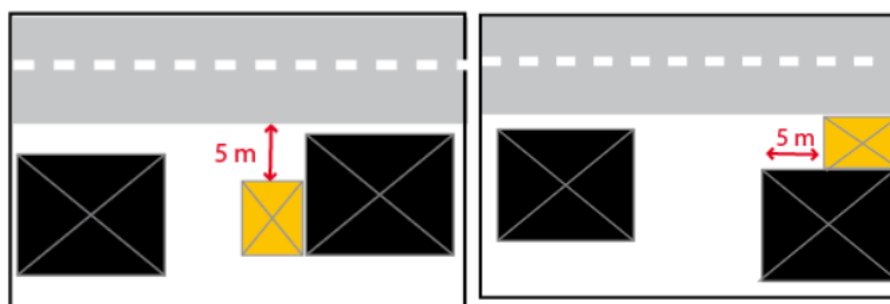
- soit avec un **recul minimal de 3 m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières liées aux garages en zone UB

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

- les garages devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte d'accès de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

Dispositions particulières :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement ;
- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.
- les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

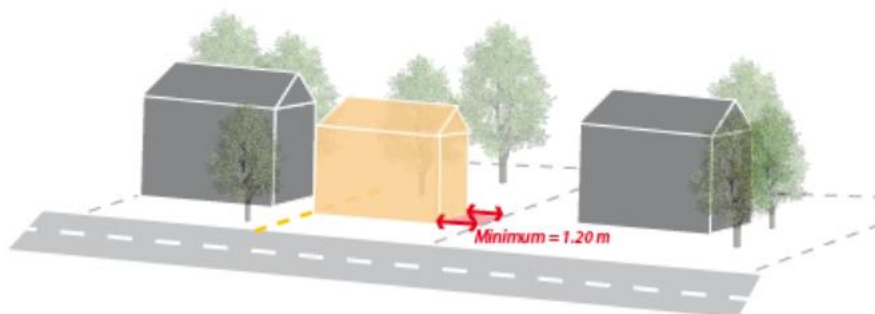
Dispositions générales :

Les constructions seront édifiées :

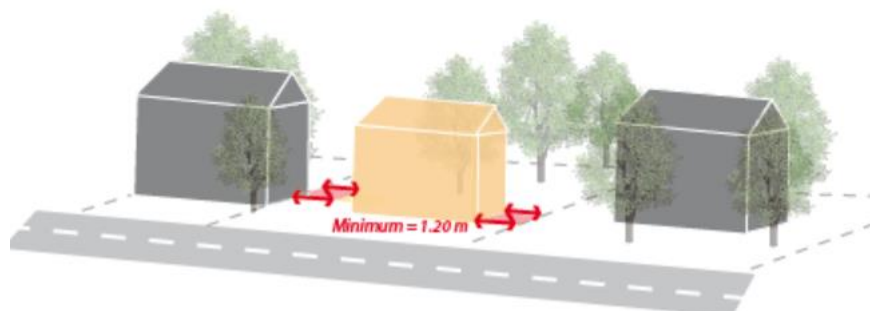
- **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre,



- **soit sur une limite séparative latérale**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, **ne pourra être inférieure à 1,20 m**.



- **soit en retrait par rapport aux limites séparatives**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 1.20 m**.



Dispositions particulières :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les nouvelles constructions de piscines devront s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 1,20 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de limites parcellaire en biais ne permettant pas une implantation de la construction en parallèle des limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Des implantations différentes peuvent également être accordées dans le cas de groupe d'habitations, sauf pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article 2.3 – Emprise au sol**En zones UA et UB :**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée, néanmoins une surface d'espaces libres minimales est à conserver en espace non imperméabilisés :

- pour les unités foncières de moins de 300 m² : 10%
- pour les unités foncières de plus de 300 m² : 25%

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres :

- les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20% ;
- les réhabilitations ou reconstruction à superficie d'espace de pleine terre équivalente.

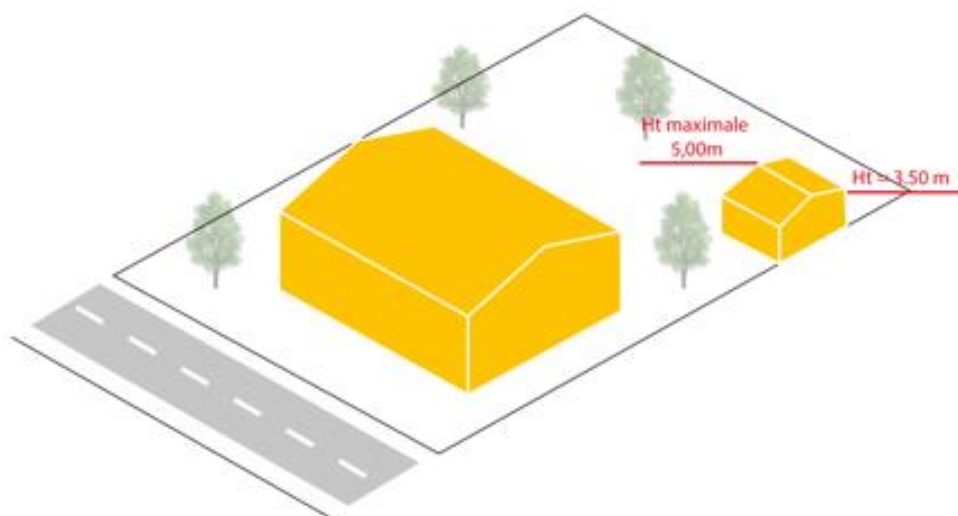
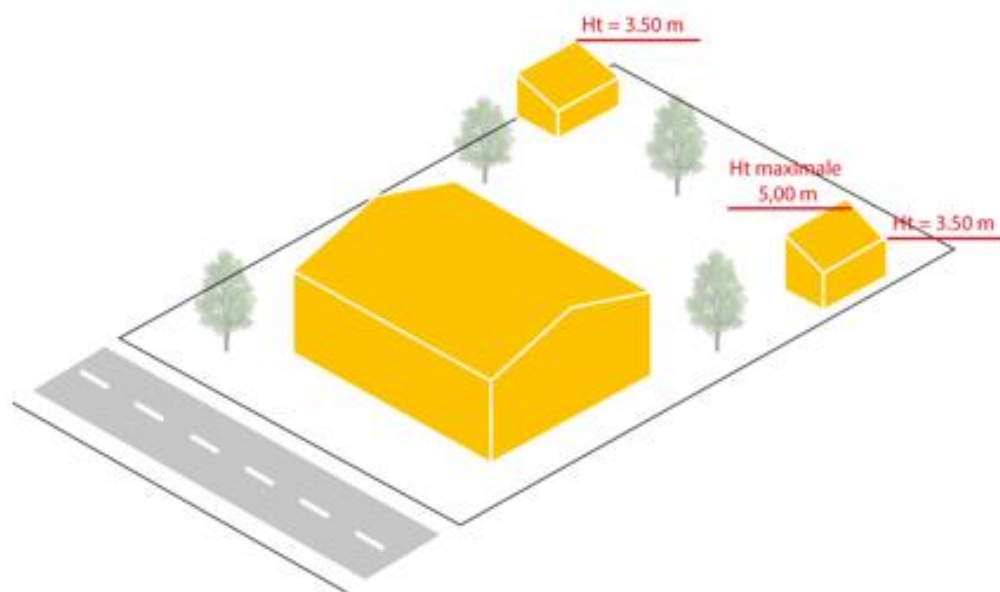
Article 2.4 – Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 6 m** à l'égout des toitures et **8 m au faitage**.

Pour les annexes, la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3.5 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5 m au faitage et 3.5 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent avoir des hauteurs différentes, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de la hauteur des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des hauteurs différentes peuvent être autorisées
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être conçus soit en maçonnerie de pierres ou enduite, soit en bois et de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints en façade est interdit.

Les annexes peu importe leur emprise au sol, peuvent aussi être autorisées avec des matériaux de toitures différents, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les piscines et vérandas ne sont pas soumises à cette disposition.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi de clôtures en plaque-béton brut est interdit sauf les plaques de type imitation bois ou les plaques dites décorées. Les clôtures en préfabriquées ou en matériaux de fortune sont interdites.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit sur les deux faces.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques et/ou constituées d'espèces invasives sont interdites. Les espèces non allergènes seront privilégiées.

D'autres hauteurs pour les clôtures pourront être appliquées pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

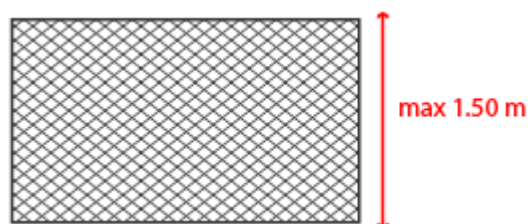
Les dispositions sur la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

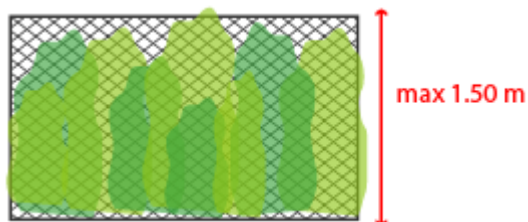
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'opposent à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



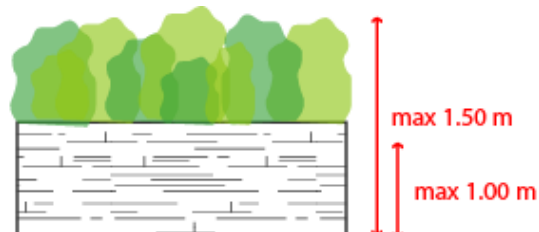
- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

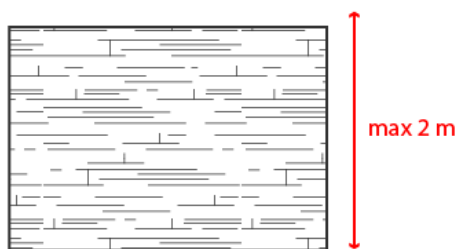


- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 1,5 mètre maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 mètre maximum.

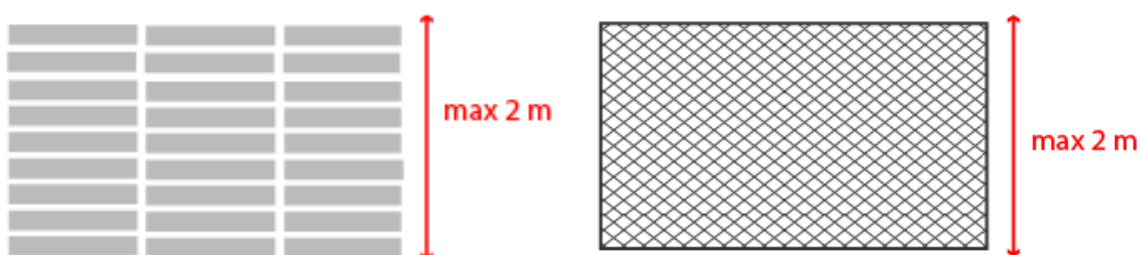


En limites séparatives, les clôtures devront être constituées à minima :

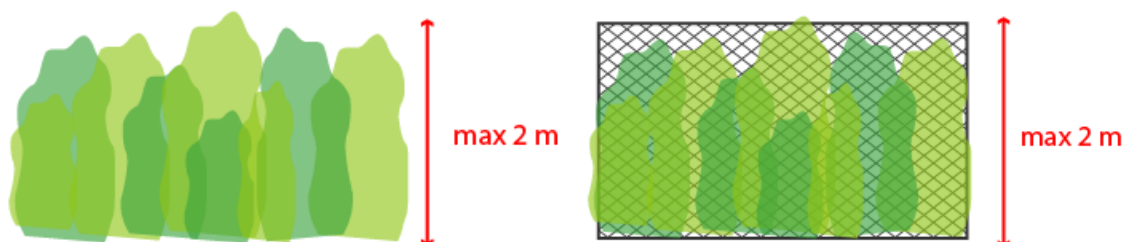
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'oppose à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 2 mètres.



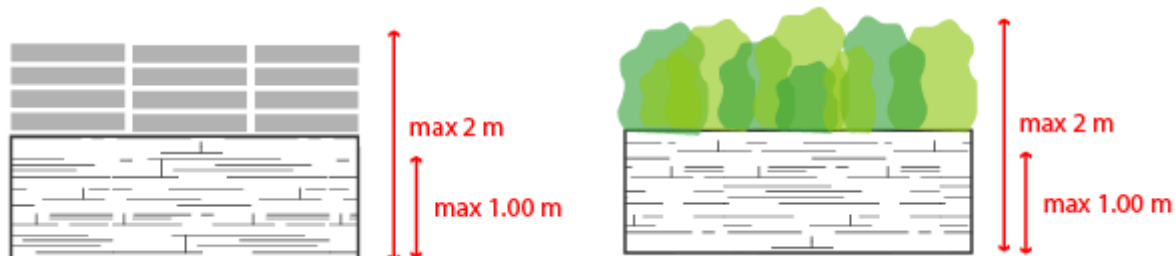
- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 2 mètres maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres maximum.



Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalente pourra être exigé

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Des plantations pourront être demandées en lisière des différentes zones afin préserver les transitions paysagères.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

Article 2.7 – Stationnement

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 – Voirie et accès

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

Article 3.2 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIALISEES

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Les zones urbaines spécifiques sont composées des secteurs dédiés au développement d'activités spécifiques.

Se distingue :

- **La zone UL**, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **La zone UT**, correspondant à un équipement touristique majeur : la Folie de Finfarine.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	--------------------------	---	--	----

Zones Urbaines spécifiques :	UL	UT
HABITATION		
Logement	X	X
Hébergement	X	X

	UL	UT
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V*
Restauration	V*	V*
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*
Hôtels	X	V*
Autres hébergements touristiques	X	V*
Cinéma	X	V*
Condition :		
En zones UL et UT :		
Les constructions et installations répondant aux sous-destinations autorisées sous condition ci-dessus sont autorisées sous réserve d'être liées à la vocation principale de la zone.		

	UL	UT
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V

	UL	UT
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X

	UL	UT
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	V
Exploitation forestière	X	V

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

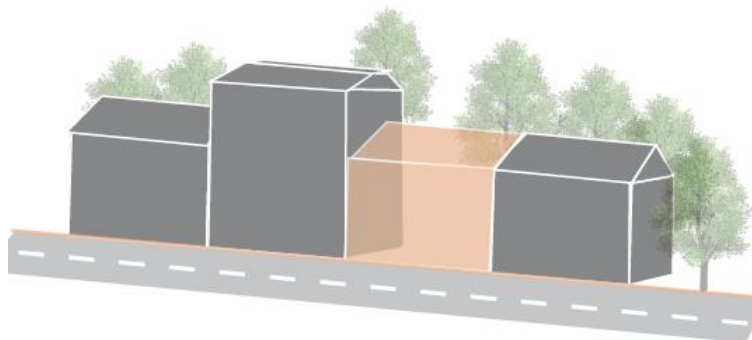
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

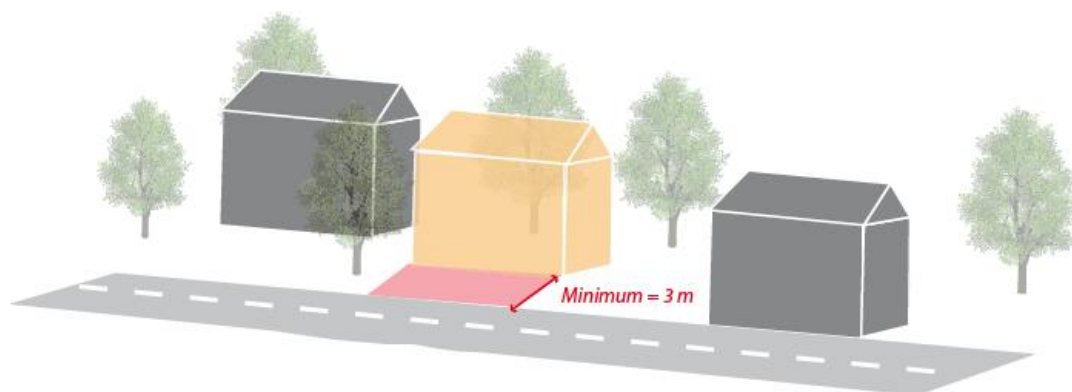
Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,



- soit avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

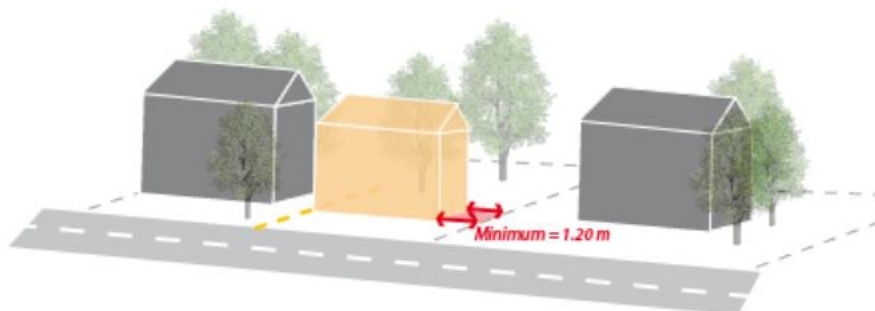
Dispositions générales :

Les constructions seront édifiées :

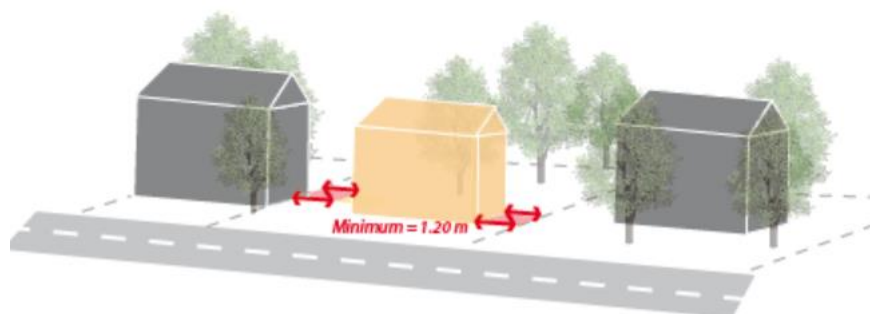
- **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre,



- **soit sur une limite séparative latérale**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, **ne pourra être inférieure à 1,20 m**.



- **soit en retrait par rapport aux limites séparatives**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 1.20 m**.



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Des implantations différentes peuvent également être accordées dans le cas de groupe d'habitations, sauf pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article 2.3 – Emprise au sol

Non règlementé

Article 2.4 – Hauteur des constructions

En zone UL :

La hauteur maximale des constructions n'est pas définie, toutefois, les constructions doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

En zone UT :

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée, toutefois, elles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain et/ou l'environnement préexistant.

Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être masqués.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi de clôtures en plaque-béton brut est interdit sauf les plaques de type imitation bois ou les plaques dites décorées. Les clôtures en préfabriquées ou en matériaux de fortune sont interdites.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit sur les deux faces.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques et/ou constituées d'espèces invasives sont interdites. Les espèces non allergènes seront privilégiées.

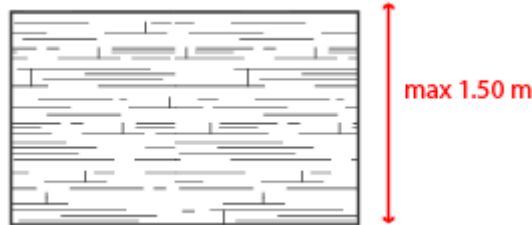
D'autres hauteurs pour les clôtures pourront être appliquées pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

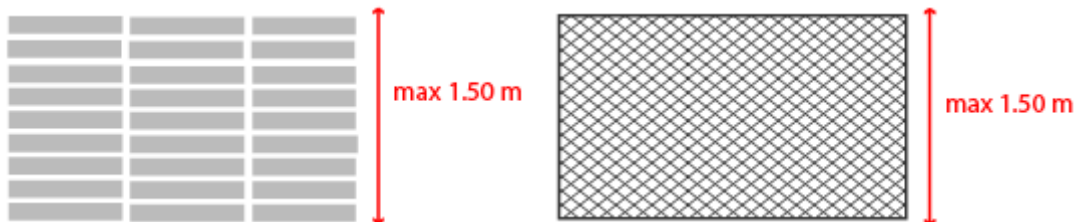
Les dispositions sur la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

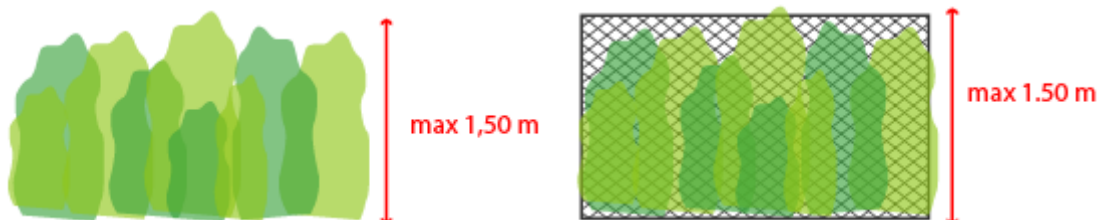
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'opposent à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

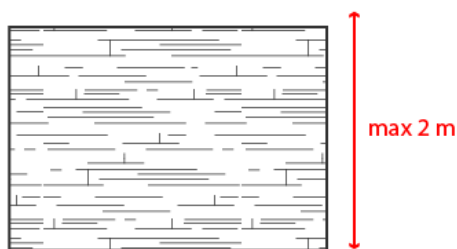


- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 1,5 mètre maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 mètre maximum.

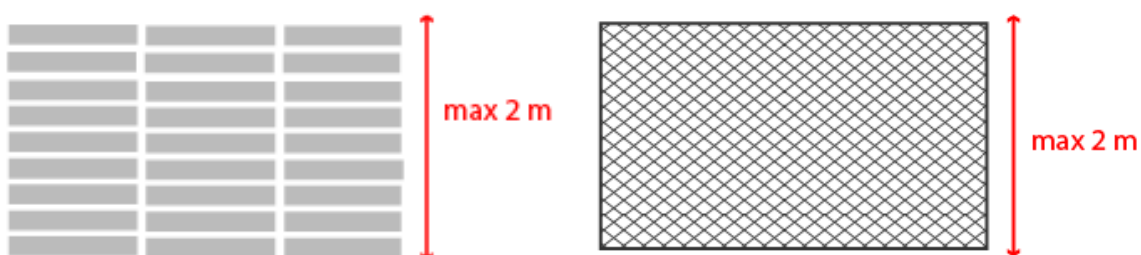


En limites séparatives, les clôtures devront être constituées à minima :

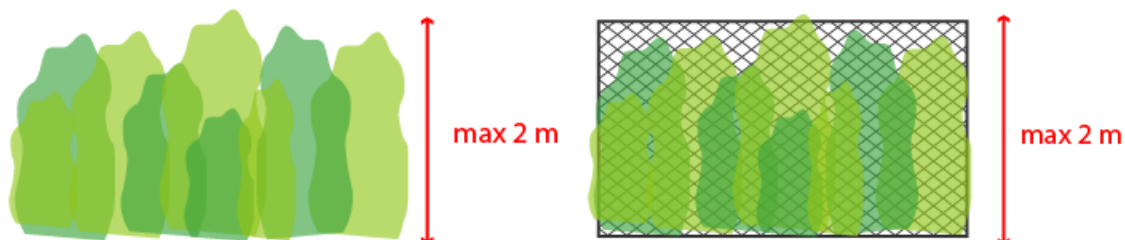
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'oppose à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 2 mètres.



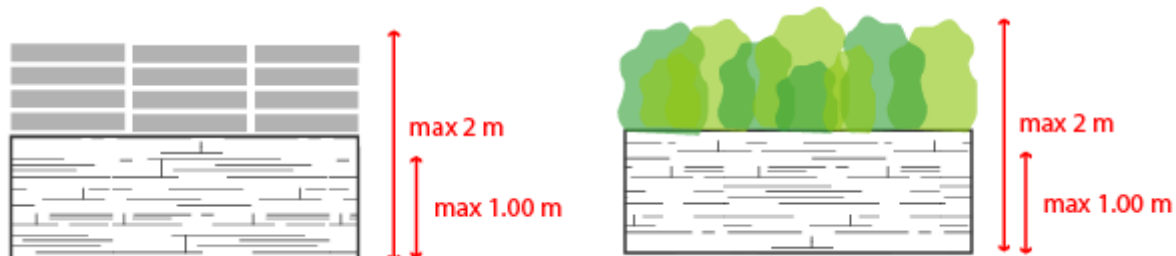
- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 2 mètres maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres maximum.



Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Le maintien des plantations existants ou leur remplacement par des plantations équivalente pourra être exigé

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Des plantations pourront être demandées en lisière des différentes zones afin préserver les transitions paysagères.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

Article 2.7 – Stationnement

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 – Voirie et accès

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

Article 3.2 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

En application de l'article L.151-6 l'ensemble des zones 1AU sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles le présent règlement renvoie, afin de compléter les dispositions réglementaires présentées ci-après.

On distingue :

- **La zone 1AU**, correspondant aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle.
La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	--------------------------	---	--	----

Zones A Urbaniser :	1AU
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V

	1AU
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X

	1AU
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

		1AU
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		V*
Condition :		
En zone 1AU : La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.		
Entrepôts		V*
Condition :		
En zone 1AU : La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.		
Bureau		V
Centre de congrès et d'exposition		V

		1AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

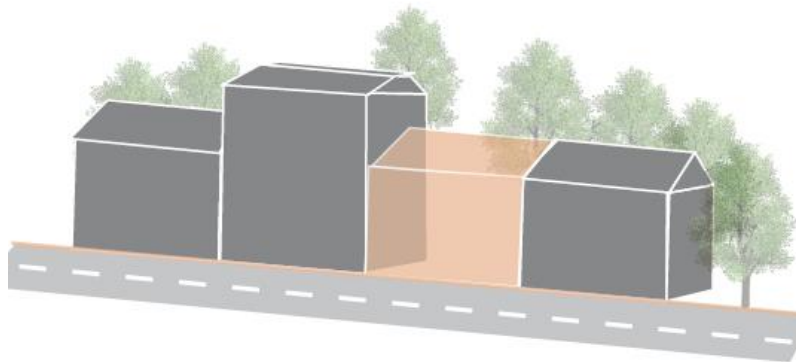
Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées existantes : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;



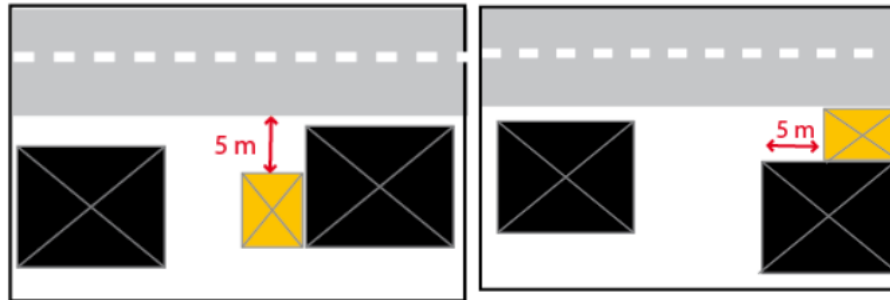
- soit avec un **recul minimal de 3 m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières liées aux garages en zone 1AU

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

- les garages devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte d'accès de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

Dispositions particulières :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement ;
- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.
- les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

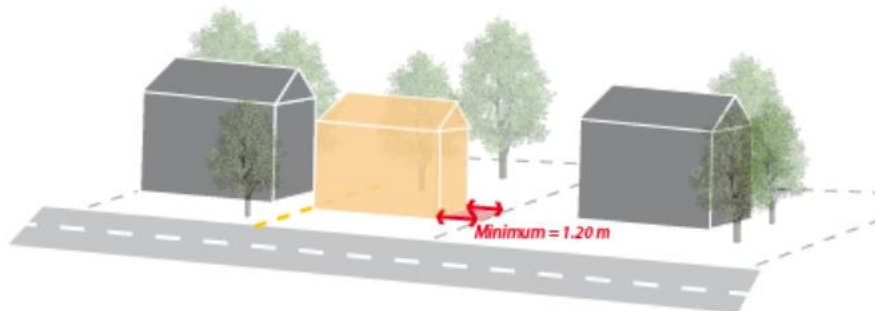
Dispositions générales :

Les constructions seront édifiées :

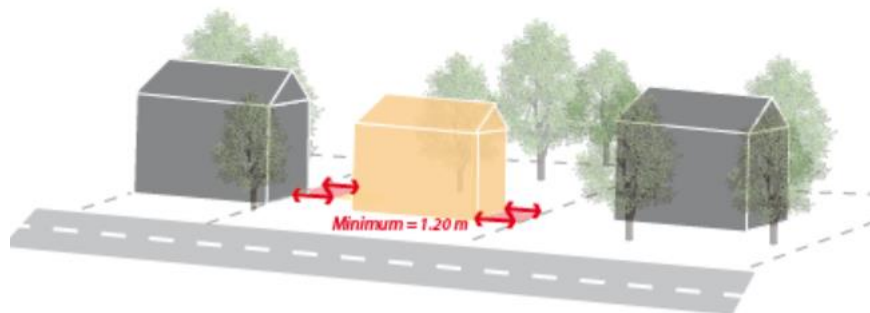
- **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre,



- **soit sur une limite séparative latérale**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, **ne pourra être inférieure à 1,20 m**.



- **soit en retrait par rapport aux limites séparatives**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 1.20 m**.



Dispositions particulières :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les nouvelles constructions de piscines devront s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 1,20 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de limites parcellaire en biais ne permettant pas une implantation de la construction en parallèle des limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Des implantations différentes peuvent également être accordées dans le cas de groupe d'habitations, sauf pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article 2.3 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée, néanmoins une surface d'espaces libres minimales est à conserver en espace non imperméabilisés :

- pour les unités foncières de moins de 300 m² : 10%
- pour les unités foncières de plus de 300 m² : 25%

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres :

- les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20% ;
- les réhabilitations ou reconstruction à superficie d'espace de pleine terre équivalente.

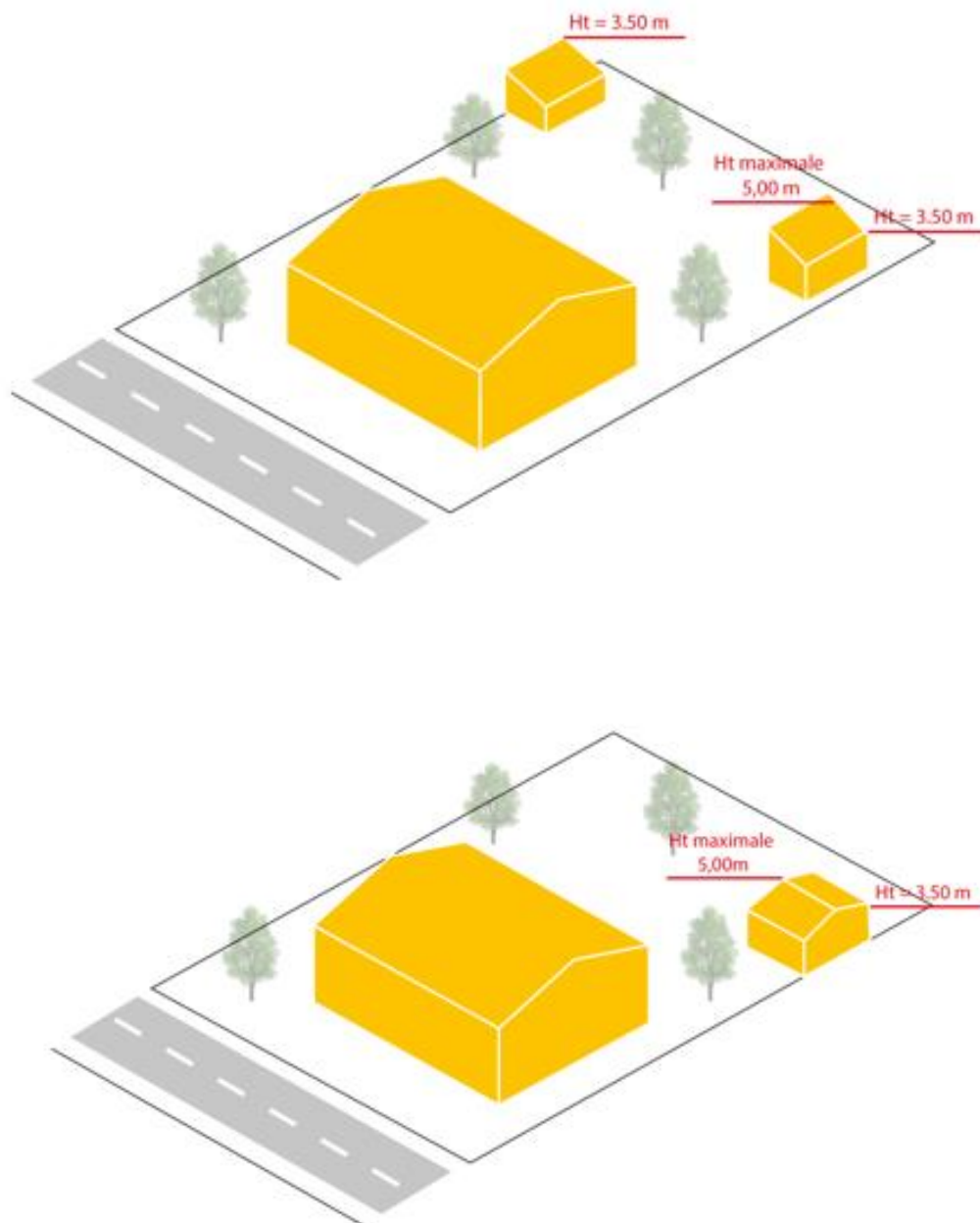
Article 2.4 – Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 6 m** à l'égout des toitures et **8 m au faitage**.

Pour les annexes, la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3.5 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5 m au faitage et 3.5 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent avoir des hauteurs différentes, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de la hauteur des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des hauteurs différentes peuvent être autorisées
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être conçus soit en maçonnerie de pierres ou enduite, soit en bois et de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints en façade est interdit.

Les annexes peu importe leur emprise au sol, peuvent aussi être autorisées avec des matériaux de toitures différents, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les piscines et vérandas ne sont pas soumises à cette disposition.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi de clôtures en plaque-béton brut est interdit sauf les plaques de type imitation bois ou les plaques dites décorées. Les clôtures en préfabriquées ou en matériaux de fortune sont interdites.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit sur les deux faces.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques et/ou constituées d'espèces invasives sont interdites. Les espèces non allergènes seront privilégiées.

D'autres hauteurs pour les clôtures pourront être appliquées pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

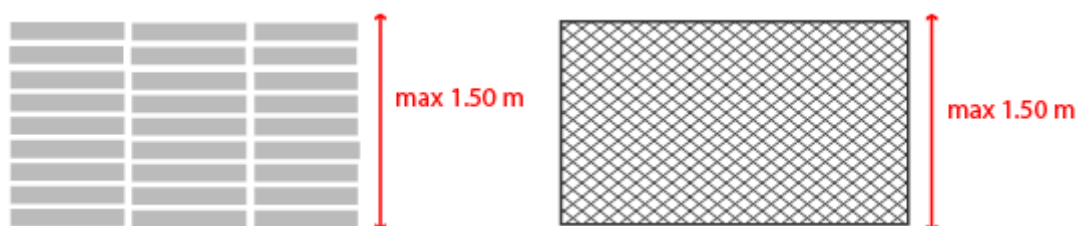
Les dispositions sur la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

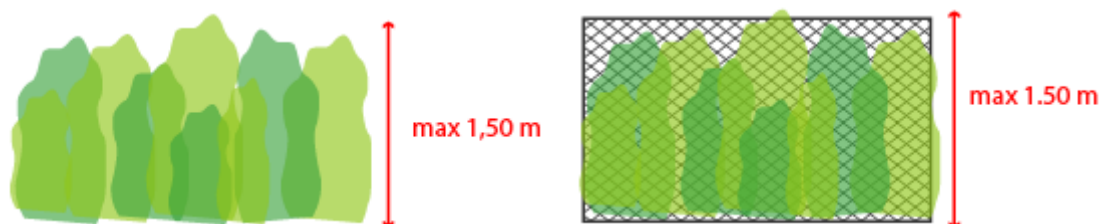
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'oppose à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

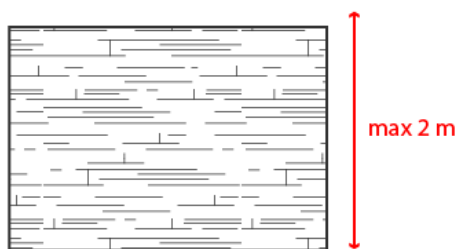


- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 1,5 mètre maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 mètre maximum.

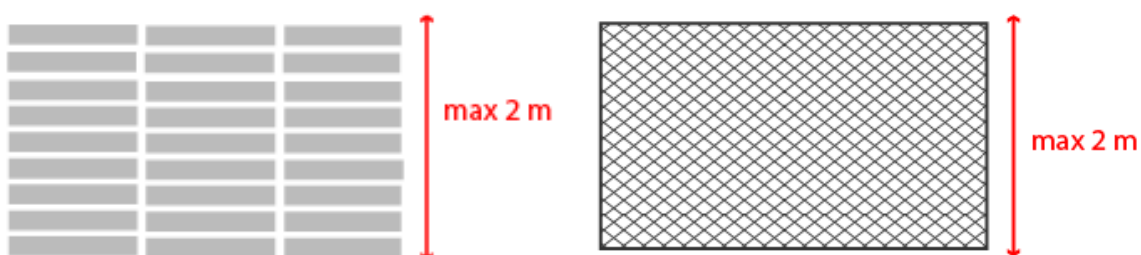


En limites séparatives, les clôtures devront être constituées à minima :

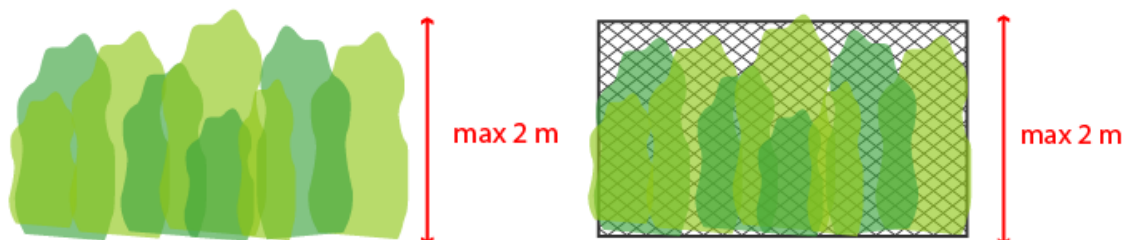
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'opposent à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 2 mètres.



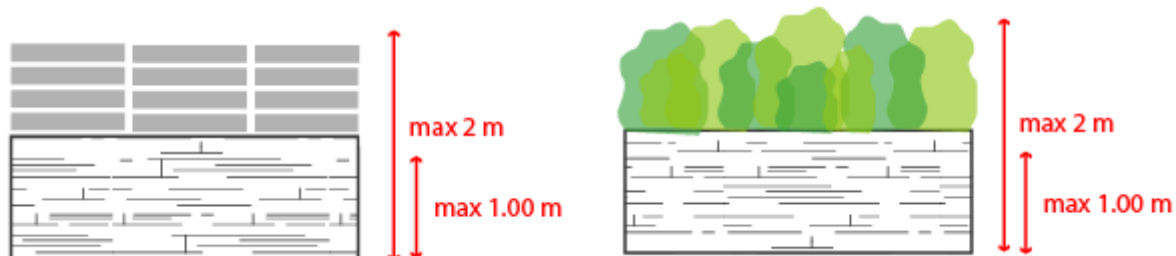
- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 2 mètres maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres maximum.



Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Le maintien des plantations existants ou leur remplacement par des plantations équivalente pourra être exigé

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Des plantations pourront être demandées en lisière des différentes zones afin préserver les transitions paysagères.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

Article 2.7 – Stationnement

Voir Dispositions générales 2- Dispositions règlementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 – Voirie et accès

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

Article 3.2 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art R.151-22 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

La zone agricole, dite A recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole et qui abritent notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement.

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ap**, localisés à proximité des bourgs et dans lesquels toute construction agricole nouvelle est interdite
- **Le secteur Ae** dédié aux activités artisanales existantes et isolées en campagne, qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Le secteur Ae comprend un sous-secteur Ae1 qui dispose de droits à construire différents.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées ci-après.

Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

- d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à/avec la vocation de la zone,
- d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
- d'être liés à des fouilles archéologiques,
- de restauration du milieu naturel.

En zone A :**Les constructions agricoles**

Les constructions, installations et ouvrages à destination et liées et nécessaires à des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

L'édification de locaux de fonction nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité sous réserve que ces locaux soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation agricole.

Les constructions et installations liées et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole notamment par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifie.

La diversification des activités agricoles

Les constructions, changements de destination, extensions et annexes situées dans le prolongement de l'acte de production tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits provenant principalement de l'exploitation. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole.

Les unités de méthanisation sous réserve de relever de l'agriculture au regard du code rural.

La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme est autorisée à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.

Les logements de fonction

Les constructions et changements de destination vers l'habitat pour les personnes dont l'activité d'élevage et ou toute autre activité agricoles nécessite une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance, vèlage, traite...). Dans le cas de constructions, ces dernières doivent être implantées en priorité au cœur du siège d'exploitation et en cas d'impossibilité localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire.

En zones A et Ap :**Le changement de destination**

Les changements de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation

L'extension limitée des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- l'emprise au sol de l'extension **soit inférieure ou égale à 30% dans la limite de 30 m²** de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- d'une emprise au sol **maximale de 50 m²**, hors piscine,
- d'une **distance maximale de 20 m** entre les points les plus proches de l'habitation ou d'une annexe existante à la date d'approbation du PLU,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

En zone Ae :

Seuls sont admis, les constructions, les changements de destination et aménagements à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire liée à l'activité présente à l'intérieur du STECAL, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les extensions des bâtiments existants à condition qu'elles soient liées à l'activité présente sur le secteur et qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine et sans élévation du bâtiment principal.

Les annexes doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximale de 30 m par rapport au bâtiment principal.

En zone Ae1 :

Seuls sont admis, les changements de destination et aménagements à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques ou dans les dispositions *générales* (2-Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone) du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantée **avec un recul minimal de 5 m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux équipements techniques d'infrastructures et aux équipements collectifs d'intérêt général exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.

Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

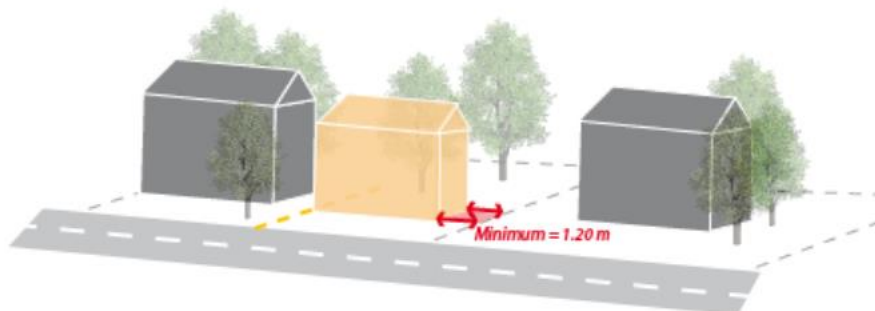
Dispositions générales :

Les constructions seront édifiées :

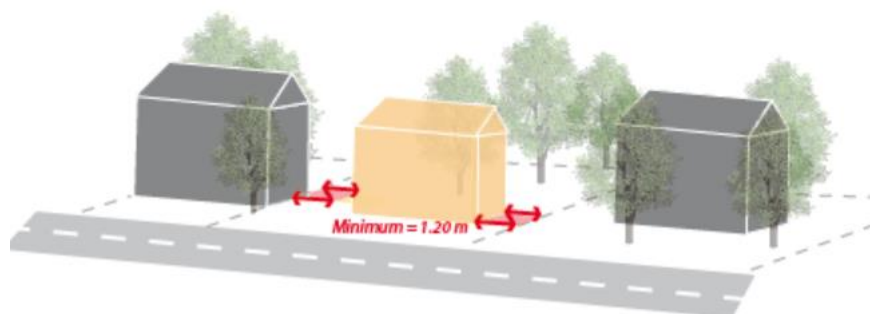
- **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre,



- **soit sur une limite séparative latérale**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, **ne pourra être inférieure à 1,20 m**.



- **soit en retrait par rapport aux limites séparatives**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 1.20 m**.



Dispositions particulières :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2.3 – Emprise au sol**En zones A et Ae1 :**

Non règlementé.

En zone Ae :

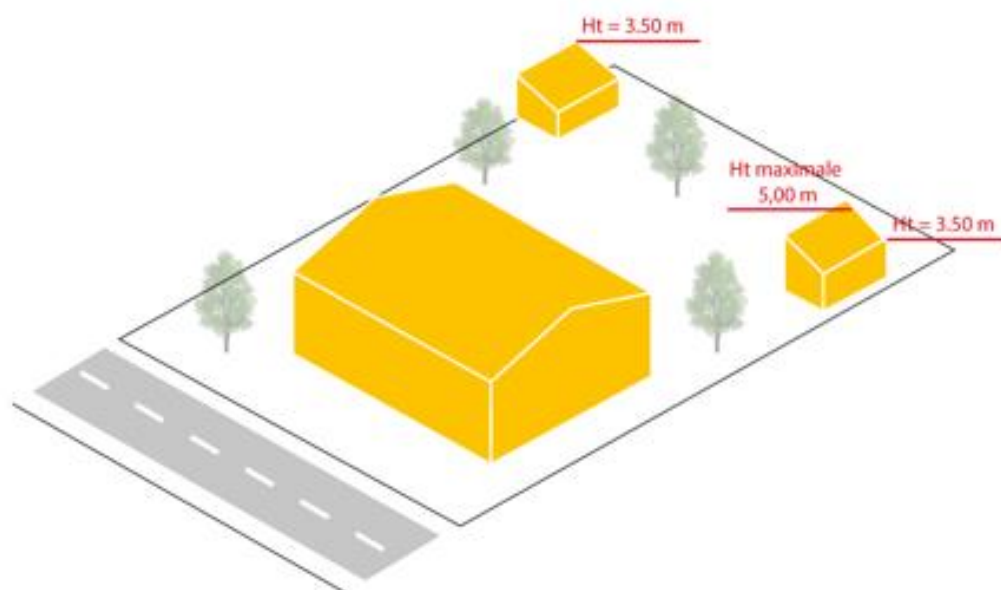
L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes **est limitée à 500m² par zone Ae.**

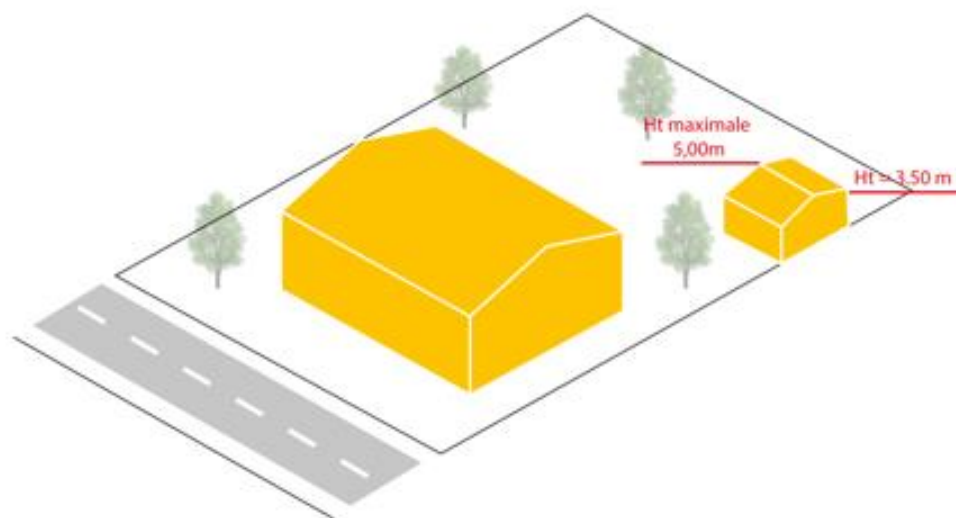
Article 2.4 – Hauteur des constructions**Dispositions générales :****En zones A et Ap :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 8 m au faitage.**

Pour les annexes, la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3.5 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5 m au faitage et 3.5 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.





En zone A :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'activité agricole. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

En zones Ae et Ae1 :

La hauteur maximale des constructions **ne peut excéder 10 m.**

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent avoir des hauteurs différentes, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de la hauteur des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des hauteurs différentes peuvent être autorisées
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être conçus soit en maçonnerie de pierres ou enduite, soit en bois et de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les piscines et vérandas ne sont pas soumises à cette disposition.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi de clôtures en plaque-béton brut est interdit sauf les plaques de type imitation bois ou les plaques dites décorées. Les clôtures en préfabriquées ou en matériaux de fortune sont interdites.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit sur les deux faces.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques et/ou constituées d'espèces invasives sont interdites. Les espèces non allergènes seront privilégiées.

D'autres hauteurs pour les clôtures pourront être appliquées pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

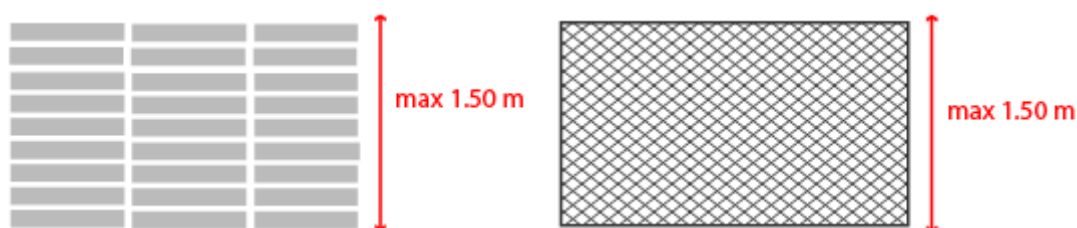
Les dispositions sur la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

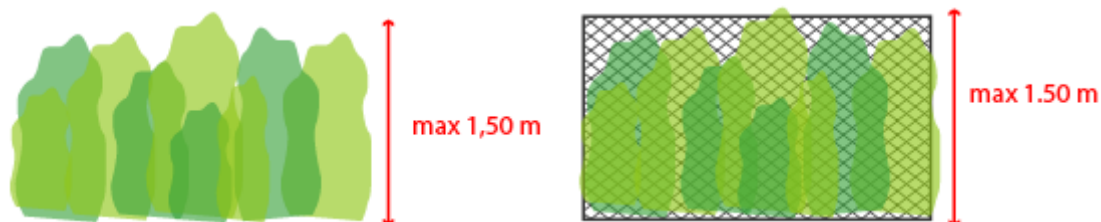
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'opposent à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.



- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 1,5 mètre maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 mètre maximum.

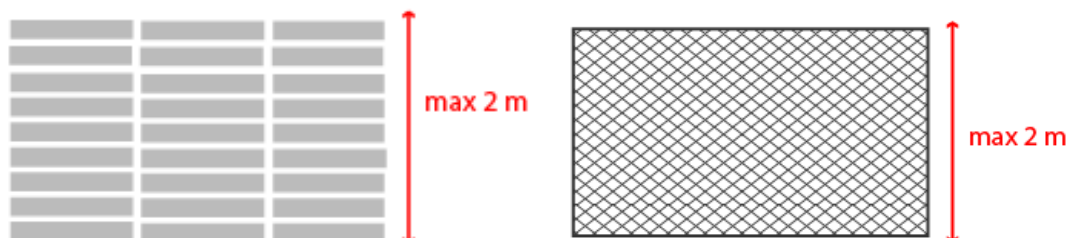


En limites séparatives, les clôtures devront être constituées à minima :

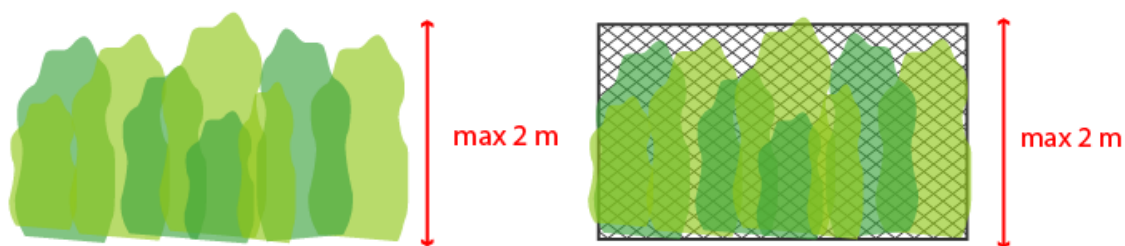
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'opposent à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 2 mètres.



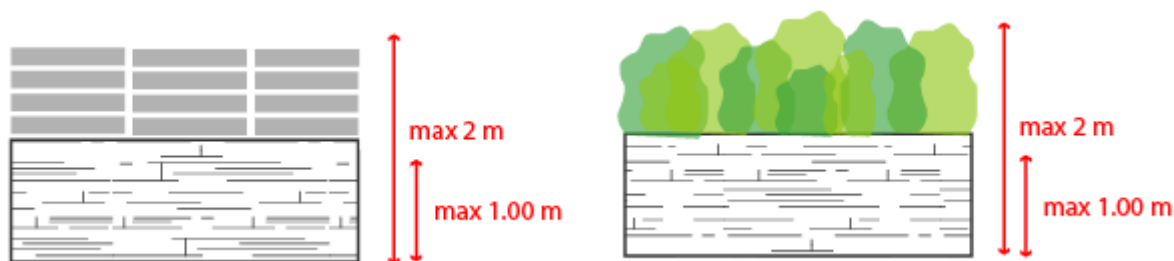
- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 2 mètres maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres maximum.



Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Le maintien des plantations existants ou leur remplacement par des plantations équivalente pourra être exigé

Des plantations pourront être demandées en lisière des différentes zones afin préserver les transitions paysagères.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

Les bâtiments d'exploitation agricoles, ainsi que les dépôts et stockage seront accompagnés d'éléments végétaux.

En zones Ae et Ae1 :

Les bâtiments d'activité, ainsi que les dépôts et stockage seront accompagnés d'éléments végétaux.

Article 2.7 – Stationnement

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 – Voirie et accès

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

Article 3.2 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art R.151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

La zone naturelle, dite N, recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- **Un secteur Nf**, dédiée aux activités sylvicoles et recouvrant les boisements disposant d'un plan de gestion durable.
- **Un secteur NI**, correspondant à des équipements publics isolés en campagne, qui nécessitent d'être accompagnés ou confortés (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) et son **sous-secteur NI1** correspondant à un projet de base nautique au niveau du lac de Finfarine.
- **Un secteur NIt** correspondant à un équipement touristique majeur : la Folie de Finfarine et comprenant quelques constructions isolées.
- **Un secteur Nt**, dédié aux activités d'hébergement touristique, qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées ci-après.

Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

En zone N :

Le changement de destination

Les changements de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation

L'extension limitée des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- l'emprise au sol de l'extension **soit inférieure ou égale à 30% dans la limite de 30 m²** de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- d'une emprise au sol **maximale de 50 m²**, hors piscine,
- d'une **distance maximale de 20 m** entre les points les plus proches de l'habitation ou d'une annexe existante à la date d'approbation du PLU,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

En zone Nf :

Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations forestières » à condition :

- qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;
- ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité forestière (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

En zone NI :

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et des milieux naturels avoisinants.

La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou les milieux naturels avoisinants.

En sous-secteur NI1 :

Les constructions et installations et ouvrages en relation avec le développement d'activités sportives et de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Nlt :

Les constructions, extensions, installations et ouvrages à destination de commerce et activités de services et d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés :

- ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et des milieux naturels avoisinants,
- soient liées et nécessaires à la vocation principale de la zone.

En zone Nt :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions, installations et aménagements ainsi que leurs changements de destination sous réserve d'être liée à la vocation d'hébergement touristique de la zone (piscines, habitations légères de loisirs, etc.).

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaires au développement des activités touristiques.

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques ou dans les dispositions *générales* (2-Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone) du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantée **avec un recul minimal de 5 m** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux équipements techniques d'infrastructures et aux équipements collectifs d'intérêt général exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.

Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

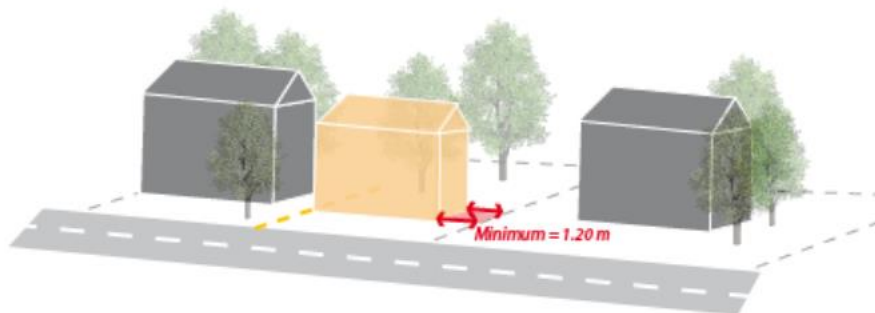
Dispositions générales :

Les constructions seront édifiées :

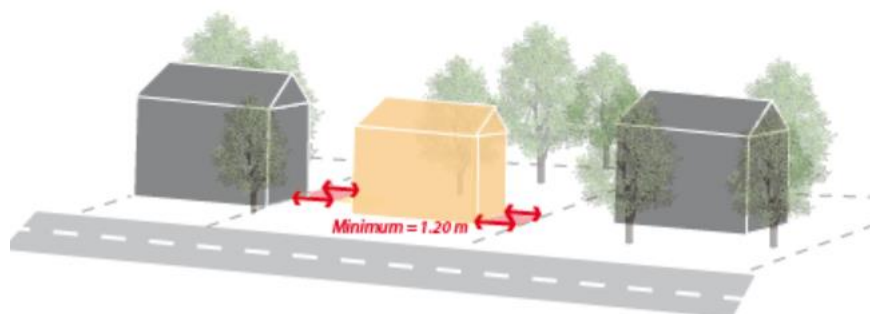
- **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre,



- **soit sur une limite séparative latérale**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, **ne pourra être inférieure à 1,20 m**.



- **soit en retrait par rapport aux limites séparatives**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **ne pourra être inférieure à 1.20 m**.



Dispositions particulières :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2.3 – Emprise au sol**En zones N et Nf :**

Non règlementé.

En zone NI :

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 30 % de l'unité foncière.

En zone NI1 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 200 m².

En zone Nt :

L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions, annexes et des installations est limitée à 2000 m².

En zone Nlt :

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10 % de l'unité foncière.

Article 2.4 – Hauteur des constructions

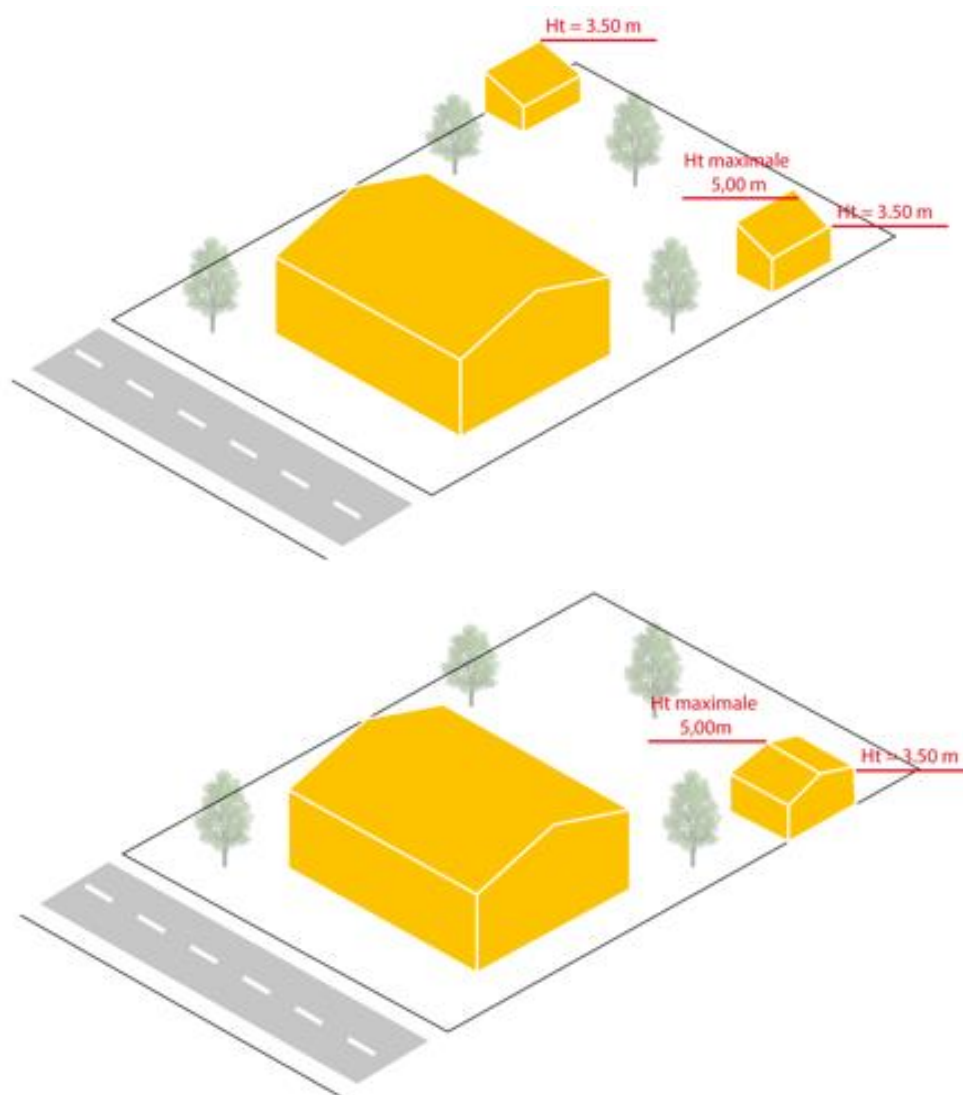
Dispositions générales :

En zone N :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 6 m** à l'égout des toitures et **8 m au faitage**.

Pour les annexes, la hauteur maximale absolue est de 5 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3.5 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5 m au faitage et 3.5 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



En zone NI :

La hauteur maximale des constructions **ne peut excéder 10 m**.

En zone Nlt :

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée, toutefois, elles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain et/ou l'environnement préexistant.

En zone Nt et N11 :

La hauteur maximale des constructions **ne peut excéder 8 m.**

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent avoir des hauteurs différentes, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de la hauteur des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des hauteurs différentes peuvent être autorisées
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être conçus soit en maçonnerie de pierres ou enduite, soit en bois et de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les piscines et vérandas ne sont pas soumises à cette disposition.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi de clôtures en plaque-béton brut est interdit sauf les plaques de type imitation bois ou les plaques dites décorées. Les clôtures en préfabriquées ou en matériaux de fortune sont interdites.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit sur les deux faces.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques et/ou constituées d'espèces invasives sont interdites. Les espèces non allergènes seront privilégiées.

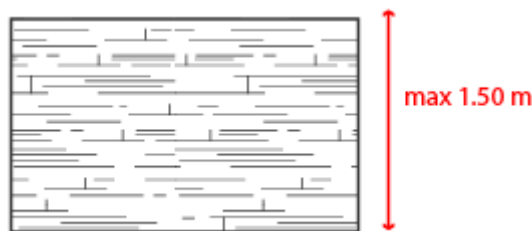
D'autres hauteurs pour les clôtures pourront être appliquées pour des raisons de sécurité et/ou de visibilité.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

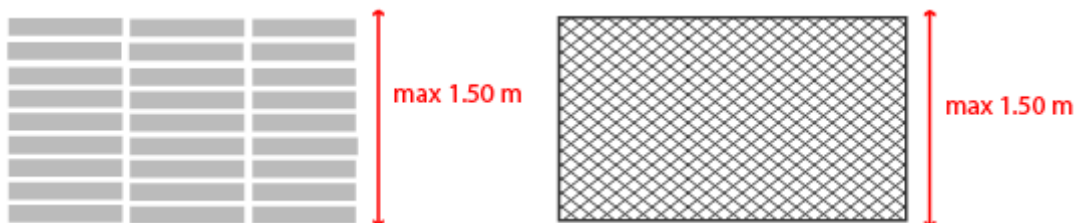
Les dispositions sur la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'oppose à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.



- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 1,5 mètre maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 mètre maximum.

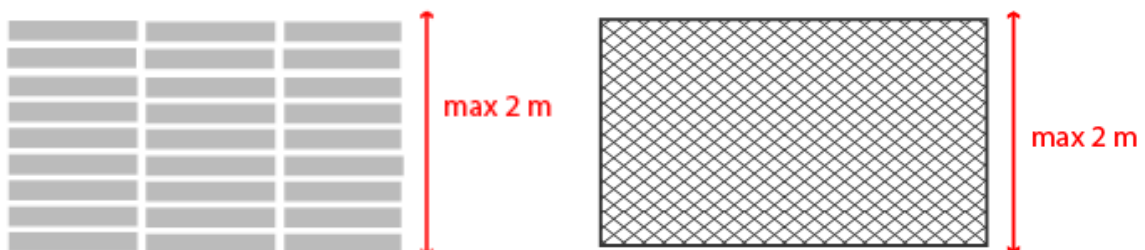


En limites séparatives, les clôtures devront être constituées à minima :

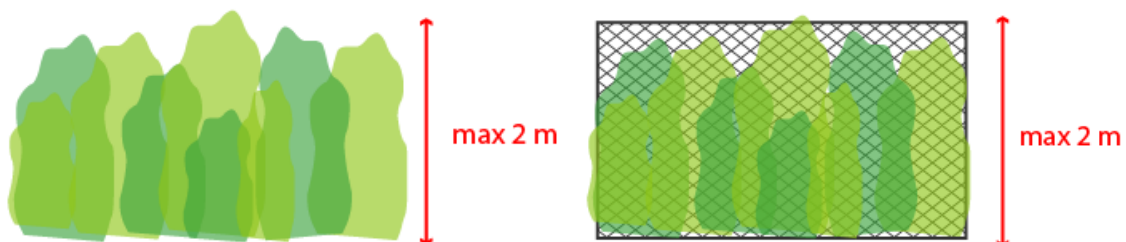
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou plein (s'oppose à la notion de claire voie) d'une hauteur maximale de 2 mètres.



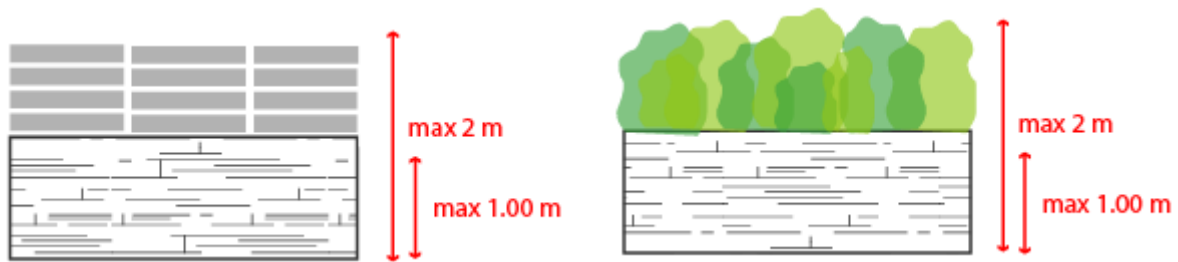
- Soit d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.



- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec piliers de 2 mètres maximum, éventuellement complété d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres maximum.



Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Le maintien des plantations existants ou leur remplacement par des plantations équivalente pourra être exigé

Des plantations pourront être demandées en lisière des différentes zones afin préserver les transitions paysagères.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

Article 2.7 – Stationnement

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 – Voirie et accès

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.

Article 3.2 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.