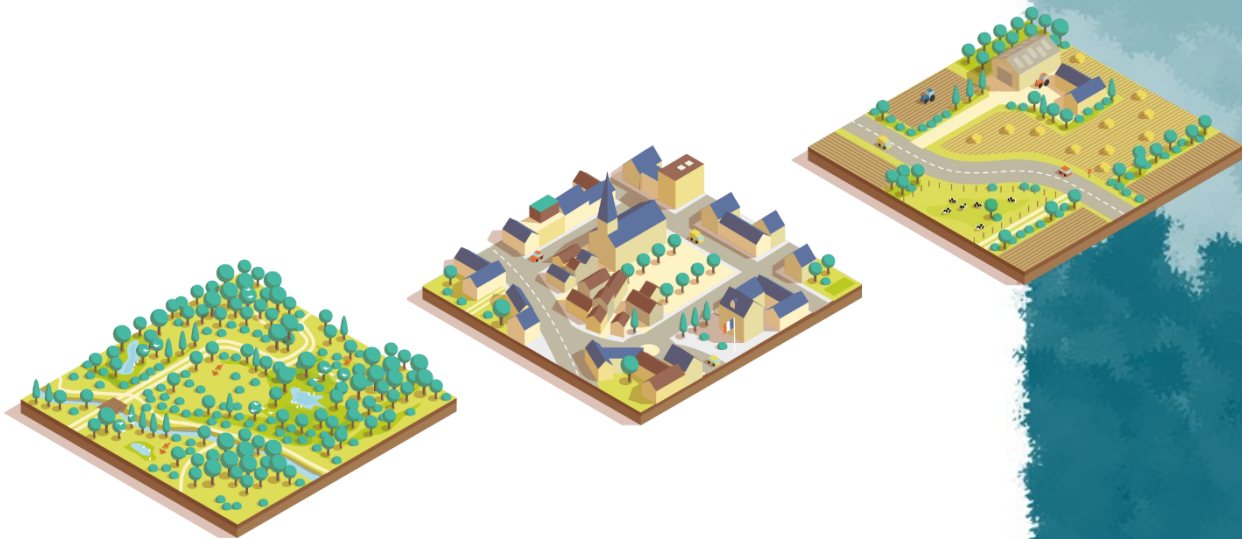


PLAN LOCAL D'URBANISME

VAL D'ANAST



3. Règlement

Arrêté le 09/01/2023

Enquête publique du 28/04/23 au 03/06/23

Approuvé le 04/09/2023

LA
BOITE
DE
L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

DM
EAU

LA!
LESTOUX &
ASSOCIÉS

Mai Melacca
Paysagiste

Sommaire

Sommaire	2
Dispositions générales du règlement	4
Champ d'application territorial.....	5
Comment savoir ce qui est applicable ?	5
Rappels.....	6
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	6
Adaptations mineures.....	6
Reconstruction à l'identique.....	7
Patrimoine archéologique.....	7
Organisation du règlement du PLU.....	9
Dispositions applicables à l'ensemble des zones	11
Définitions.....	12
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)	17
Mixité fonctionnelle et sociale.....	19
Linéaires commerciaux protégés	19
Production de logements locatifs sociaux	19
Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation.....	20
Risques et nuisances.....	21
Marges de recul le long des routes départementales.....	21
Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité.....	22
Secteurs de projets.....	23
Emplacements réservés.....	23
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	24
Ceinture verte à créer	24
Liaisons douces à créer.....	24
Stationnement, desserte par les voies et réseaux.....	25
Stationnement.....	25
Desserte par les voies publiques ou privées.....	27
Desserte par les réseaux	27
Projets d'intérêt général.....	29

Protection et évolution de l'espace rural	30
Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination	30
Petit patrimoine à protéger	31
Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement	31
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	32
Cours d'eau et berges à protéger	32
Zone humide à préserver	32
Boisements à conserver	34
Haie ou alignement d'arbres à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère	34
Arbres remarquables	35
Dispositions applicables à la zone urbaine	36
Dispositions applicables au secteur UC	38
Dispositions applicables au secteur UM	43
Dispositions applicables au secteur UB	48
Dispositions applicables au secteur UH	53
Dispositions applicables au secteur UL	58
Dispositions applicables au secteur Ui	62
Dispositions applicables à la zone à urbaniser	65
Dispositions applicables au secteur 1AUM	67
Dispositions applicables au secteur 1AUB	72
Dispositions applicables à la zone agricole	76
Dispositions applicables au secteur A	78
Dispositions applicables au secteur AN	83
Dispositions applicables au secteur AL	87
Dispositions applicables à la zone naturelle	91
Dispositions applicables au secteur N	93
Dispositions applicables aux secteurs NL	97
Dispositions applicables au secteur NC	100
ANNEXES	102

Dispositions générales du règlement

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de :

- Val d'Anast.

Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

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

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

2/ prendre connaissance des règles applicables

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

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

3/ consulter le cas échéant la ou les OAP

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

4/ consulter les Annexes

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

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

Rappels

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

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

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

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

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

Adaptations mineures

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

configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

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

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

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

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

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

Organisation du règlement du PLU

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

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

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

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

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

LES ZONES URBAINES (U)

UC1 ET UC2 : Zone urbaine centrale

Elles correspondent aux centralités historiques des bourgs qui offrent une certaine mixité fonctionnelle. UC1 s'applique à la centralité de Maure-de-Bretagne tandis que UC2 s'applique à celle de Campel.

UM : Zone urbaine de mixité fonctionnelle

Elle correspond à une zone de mixité fonctionnelle, accueillant de l'habitat et des activités compatibles.

UB : Zone agglomérée résidentielle

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

UH : Zone urbaine résidentielle hors agglomération

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

UL : Zone urbaine d'équipements et de loisirs

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

Ui : Zone d'activités industrielles et artisanales

Elle correspond aux espaces urbanisés pour l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat. Elle a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles voire du commerce de gros, et notamment des structures qui ne peuvent s'implanter dans la centralité ou dans le tissu aggloméré.

LES ZONES A URBANISER

1AUm : Zone à urbaniser mixte

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

1AUb : Zone à urbaniser à vocation d'habitat

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

2AUL : Zone à urbaniser à long terme, à destination d'équipements et de loisirs

Elle correspond à un secteur d'extension pour le déploiement de nouveaux équipements ou espaces de culture, de sports et/ou de loisirs.

LES ZONES AGRICOLES

A : Zone agricole

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

AN : Zone agricole non artificialisée

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

AL : Secteur d'activités en milieu rural

Elle correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) comprenant des activités économiques, touristiques et/ou de loisirs dans l'espace rural.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

N : Zone naturelle

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

NL : Secteurs d'équipements en milieu rural

Elle correspond aux espaces naturelles ou peu artificialisées à vocation d'équipements, de sports et/ou de loisirs de plein air.

NC : Zone naturelle de carrières

Elle correspond à des zones de carrières anciennes ou en activités, ou en cours de remise en état agricole ou naturelle.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Définitions

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

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

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

Accès

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

Alignement

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

Aménagement global

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

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

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

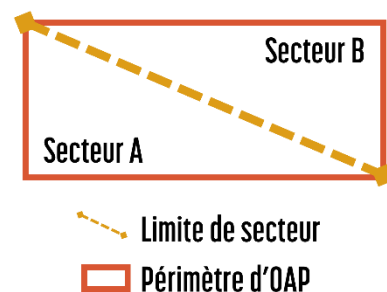
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.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

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de pleine terre

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



Construction (Lexique national de l'urbanisme)

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

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

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

Changement de destination

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

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Tout projet d'extension se référera aux règles édictées dans le règlement de la zone concernée.

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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

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

Hauteur

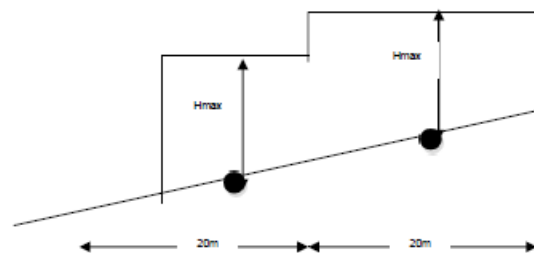
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :

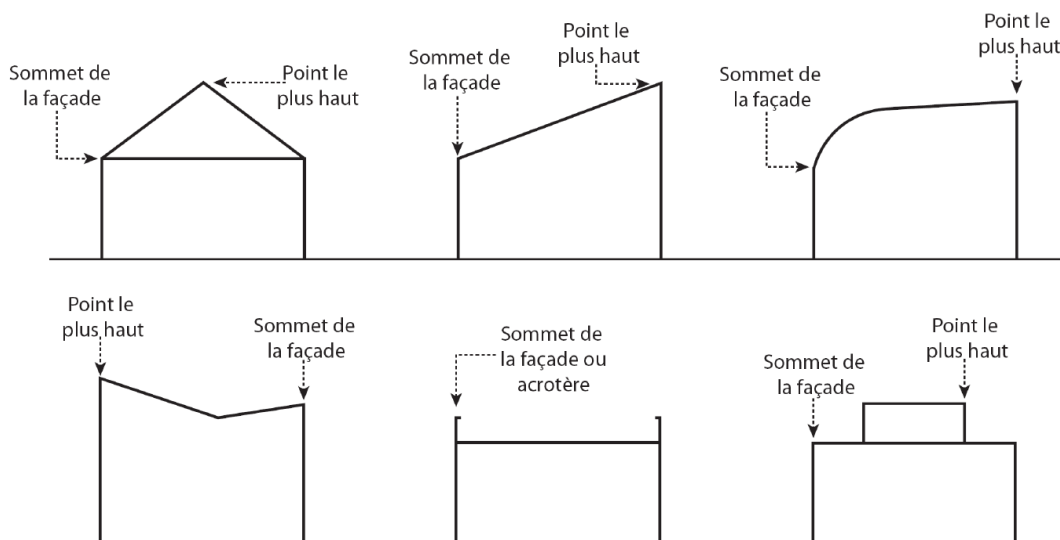
La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la toiture monopente, ... Les schémas ci-après illustrent la règle. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Hauteur au sommet de la façade

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



Limite d'emprise publique et de voie

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

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

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

Pleine terre

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

Retrait des constructions

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

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

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contiguës.

Unité foncière

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

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

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

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

Destinations et sous-destinations

(articles 1 et 2 de chaque zone)
































































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

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

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

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

Règlement littéral - Dispositions applicables à l'ensemble des zones

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

Mixité fonctionnelle et sociale

Linéaires commerciaux protégés

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

Il pourra cependant être autorisé dans le cas d'une impossibilité technico-économique à adapter le local aux exigences actuelles (accessibilité en particulier), et/ou dans le cas d'un transfert de l'activité dans un autre local plus adapté du centre-ville.

Repère sur le plan de
zonage



Production de logements locatifs sociaux

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

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

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- ➔ Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- ➔ Cas du permis d'aménager : le nombre de logements à affecter au logement social sera mesuré au prorata du nombre de logements dans l'opération.

En dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou

intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation

Les secteurs de carrières anciennes ou en cours d'exploitation sont délimités au document graphique du règlement au titre du R151-34 2° du code de l'urbanisme. Au sein de ces secteurs, la création, l'extension et l'exploitation de carrières, ainsi que les constructions liées et nécessaires à cette exploitation, sont autorisées (sous réserve du respect des autres réglementations). A l'inverse, les autres types de constructions ou d'aménagement autorisés dans la zone n'y sont permis qu'à condition d'être compatibles avec l'activité de carrière.

Repère sur le plan de zonage



Risques et nuisances

Marges de recul le long des routes départementales

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

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

Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les RD peut être interdite hors agglomération, ou conditionnée au respect des conditions de visibilité et de sécurité.

Marges de reculs à respecter :

Le long de la RD 61 et 65 : Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions à vocation d'habitat devront respecter un recul de 100 m le long de la RD 776 et les constructions d'autres usages devront respecter un recul de 50 mètres depuis l'axe de la voie.

En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des routes départementales.

Les marges de recul sont intégrées au document graphique du règlement.

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

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

Cas particuliers :

Des reculs différents sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- Les serres agricoles devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type

Repère sur le plan de zonage



d'implantation. Les constructions techniques liées à l'exploitation des éoliennes sont soumises à la distance de sécurité précitée, à savoir 7 mètres à compter du bord de la chaussée.

Clôtures aux abords des routes départementales :

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

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

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

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

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

Secteurs de projets

Emplacements réservés

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

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

Repère sur le plan de zonage



N° ER	Objet de l'emplacement réservé	Destinataire	Surface (m ²)
1	Création d'une zone verte tampon (5m de large)	Commune	3191
2	Création d'une voie piétonne	Commune	206
3	Création d'une voie	Commune	1 693
4	Création d'une voie de desserte future	Commune	2 529
5	Création d'une voie	Commune	983
6	Extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs	Commune	2 080
7	Gestion des eaux pluviales	Commune	2 626

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP SECTORIELLE

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

La pièce 5.1 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.

Repère sur le plan de zonage



OAP THEMATIQUE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques concernent tout ou partie du territoire. 2 sont créées :

- OAP thématique 1 : « Mieux construire »
- OAP thématique 2 : « Continuités écologiques »

Les pièces 5.2 et 5.3 du dossier de PLU précisent les dispositions applicables.

Repère sur le plan de
Repère sur le plan de
zonage



Ceinture verte à créer

Autour des espaces agglomérés, entre tissu urbanisé et monde rural, un « tour de bourg vert » devra s'organiser sur la base de sentiers ou chemins creux existants ou à créer.

Cette « ceinture verte piétonne » est un cheminement à protéger et/ou à créer au titre du 151-38 du Code de l'urbanisme. Toute construction ou aménagement qui obstrue le passage et les bonnes conditions de tenue de cette ceinture verte est interdite.

Cette ceinture devra être paysagée d'éléments végétaux locaux.

Repère sur le plan de
zonage



Liaisons douces à créer

Entre les bourgs et les hameaux, des principes de liaisons douces sont identifiés pour sécuriser les transits en modes actifs et les connexions entre les centralités de Maure et de Campel et les espaces habités en milieu rural.

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

Ces liaisons pourront être paysagées d'éléments végétaux locaux.

Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement






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

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

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

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

Il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	En zone UB : 2 places par logement + 1 place banalisée pour 5 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) En zone UC : 1 place par logement 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
		- Hébergement	1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher UC : pas de règles
		- Restauration,	UC : pas de règles En dehors : 1 place par fraction complète de 30m ²
		- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m ²
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m ² UC pas de règles
		- Hôtels,	1 place par tranche de 50 m ² UC pas de règles
		- Autre hébergement touristique	Selon les besoins du projet

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
		- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
		- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
		- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
		- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		- Industrie,
		- Entrepôt,	Selon les besoins du projet
		- Bureau,	1 place par fraction complète de 50m ² UC pas de règles
		- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

Interventions sur le bâti existant

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

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

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

Modalités d'application

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

Autres stationnement

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

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

Collecte des déchets ménagers

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

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

Assainissement - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

Assainissement - Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de

la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

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

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

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

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

Projets d'intérêt général

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

Protection et évolution de l'espace rural

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

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

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

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

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

Interventions sur les édifices et éléments repérés

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

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

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

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

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

Repère sur le plan de zonage



Repère sur le plan de zonage



- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;

Le programme du projet devra être adapté à la situation du bâtiment et à sa géographie, dans le respect de la ruralité de la commune. Par exemple, le nombre de logements créés pourra être limité pour éviter une densification importante des espaces ruraux.

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

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

Petit patrimoine à protéger

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

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Repère sur le plan de zonage



Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement

Sur le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Repère sur le plan de zonage



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

Cours d'eau et berges à protéger

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

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones d'expansion de crue et dans tous les cas observer **un recul minimal de 5 mètres** par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

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

Repère sur le plan de zonage



Zone humide à préserver

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

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

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.
- Dans le cadre de projet d'utilité publique (ex : Aqueduc Vilaine Atlantique...)

Sont également interdit :

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

Repère sur le plan de zonage



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

Boisements à conserver

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

Les prescriptions liées à cette protection sont les suivantes :

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

Repère sur le plan de zonage



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

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

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

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être

Repère sur le plan de zonage



recommandées par les services de la commune et **dans un rapport 2 pour 1** pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.

- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire (soumis à déclaration).
- Les travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural constituent une référence pour définir les haies pouvant être partiellement ou entièrement supprimées et sur les compensations à prévoir.

Arbres remarquables

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

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

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

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

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

Un principe de **compensation de 2 pour 1** pourra être demandé lorsque les conditions le permettent.

Repère sur le plan de zonage



Dispositions applicables à la zone urbaine

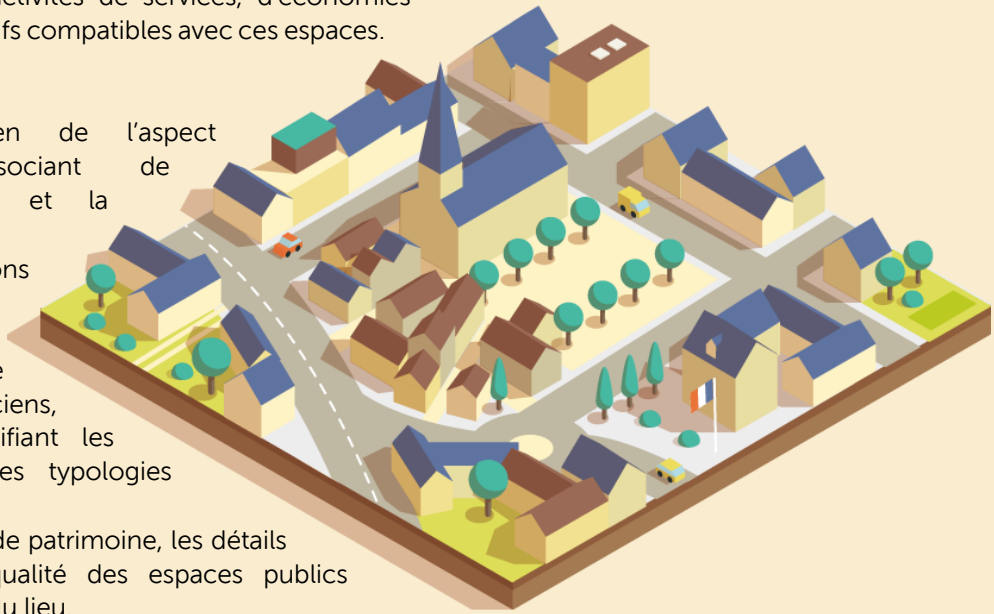
UC

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les secteurs UC correspondent au centre ancien de Maure-de-Bretagne, principale centralité de Val d'Anast (UC1), et au cœur historique de Campel (UC2). Ils coïncident avec les centres historiques des anciennes communes et cumulent des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces.

Ce secteur a vocation à :

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



La zone UC comprend 2 sous-secteurs :

- **UC1** : Centralité de Maure-de-Bretagne
- **UC2** : Centralité de Campel

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur UC

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

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



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière



AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et/ou les extensions des constructions existantes à destination de **commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses.



SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

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



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

En secteur UC1 : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de façade et 13 m au point le plus haut.

En secteur UC2 : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m au sommet de façade et 10 m au point le plus haut.

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

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,

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

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Sur voie ou emprise publique :

- La hauteur maximale sera de 1,50 mètre.
- Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

- La hauteur maximale sera de 2 mètres.
- Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées.

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

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

Toitures

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

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

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

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

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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

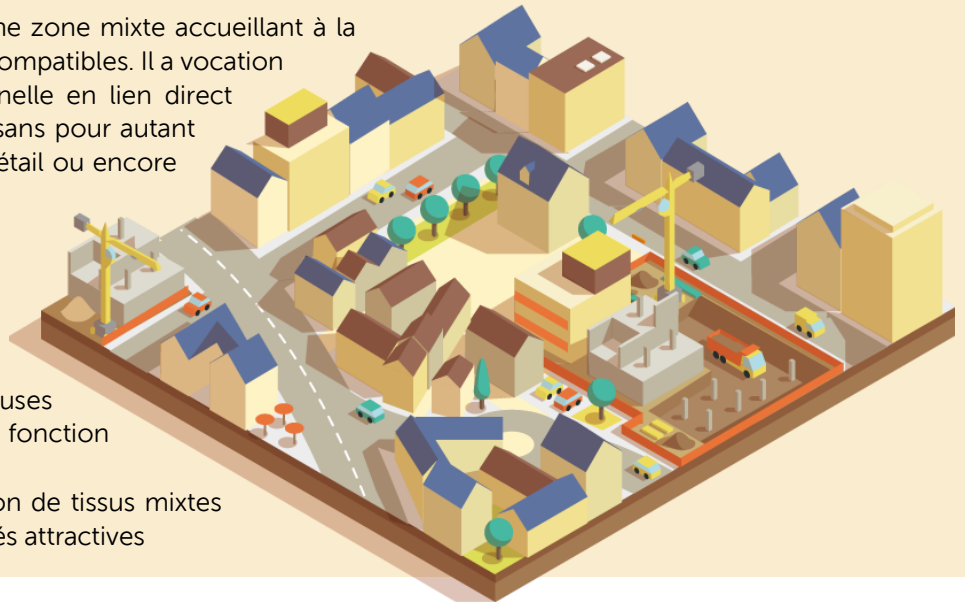
UM

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur UM

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

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

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- La restauration, le commerce de gros, les autres hébergements touristiques,
- les centres de congrès et d'exposition

AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et/ou les extensions des constructions existantes à destination **d'industrie et d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses.
- Les extensions des constructions existantes à destination **d'artisanat et commerce de détails** dans la limite de 20% de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

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



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de façade et 13 m au point le plus haut

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Sur voie ou emprise publique :

- La hauteur maximale sera de 1,50 mètre.
- Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

- La hauteur maximale sera de 2 mètres.
- Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

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

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

Toitures

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

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

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

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

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

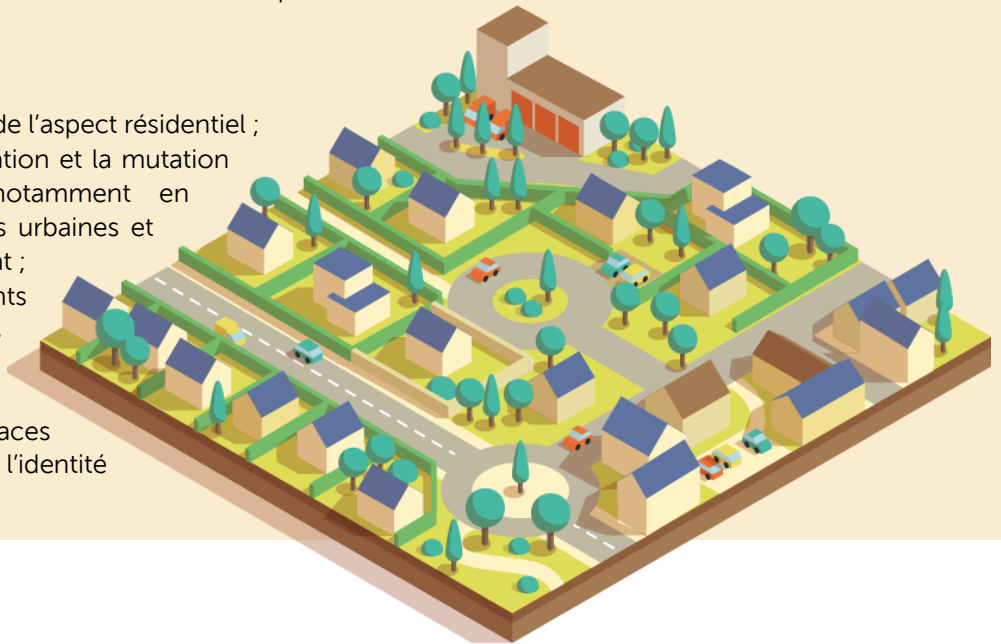
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur UB

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

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



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

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



AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- **Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat.
- L'extension des constructions existantes à destination **de bureaux, d'industrie et d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses.



SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Equipements d'intérêt collectif et services publics



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

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

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

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Sur voie ou emprise publique :

- La hauteur maximale sera de 1,50 mètre.
- Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

- La hauteur maximale sera de 2 mètres.
- Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

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

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

Toitures

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

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

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

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

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

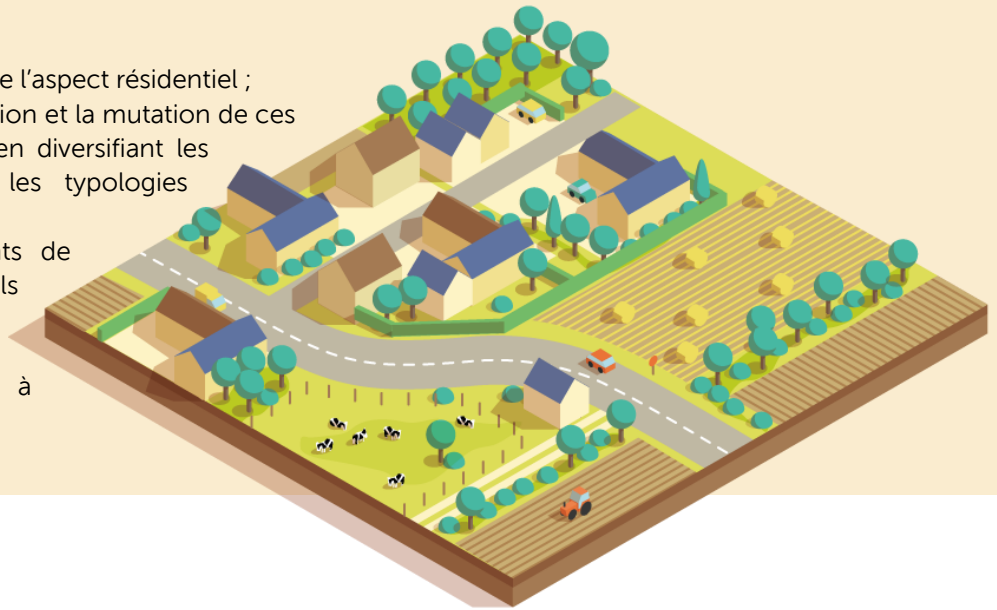
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur UH

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

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

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerces et activités de service
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 7 m au point le plus haut

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

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,

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

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Sur voie ou emprise publique :

- La hauteur maximale sera de 1,50 mètre.
- Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

- La hauteur maximale sera de 2 mètres.
- Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

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

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

Toitures

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

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

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

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

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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

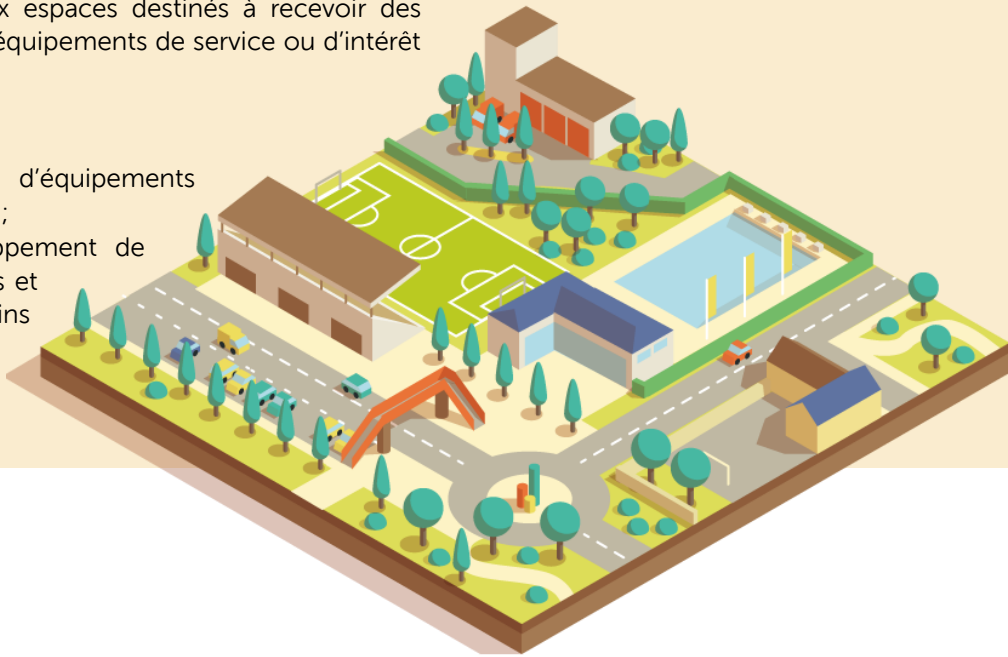


Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur UL

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

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

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

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

AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

Sans objet

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toitures

Sans objet

Clôtures

Sans objet

Annexes

Sans objet

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

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

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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



Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UI** correspond à des espaces urbanisés à vocation d'activités industrielles ou artisanales et incompatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur U1

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

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

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma
- Bureaux et centre de congrès et d'exposition

AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Industrie, entrepôt



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **30 m au point le plus haut**.

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

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toitures

Sans objet

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

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

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

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

Enseignes

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

Annexes

Sans objet

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

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

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone à urbaniser

1AUM

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur 1AUM

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

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

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

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

AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et/ou les extensions des constructions existantes à destination **d'industrie et d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

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



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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE :

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de façade et 13 m au point le plus haut

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

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

Toitures

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

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

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30 %. L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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

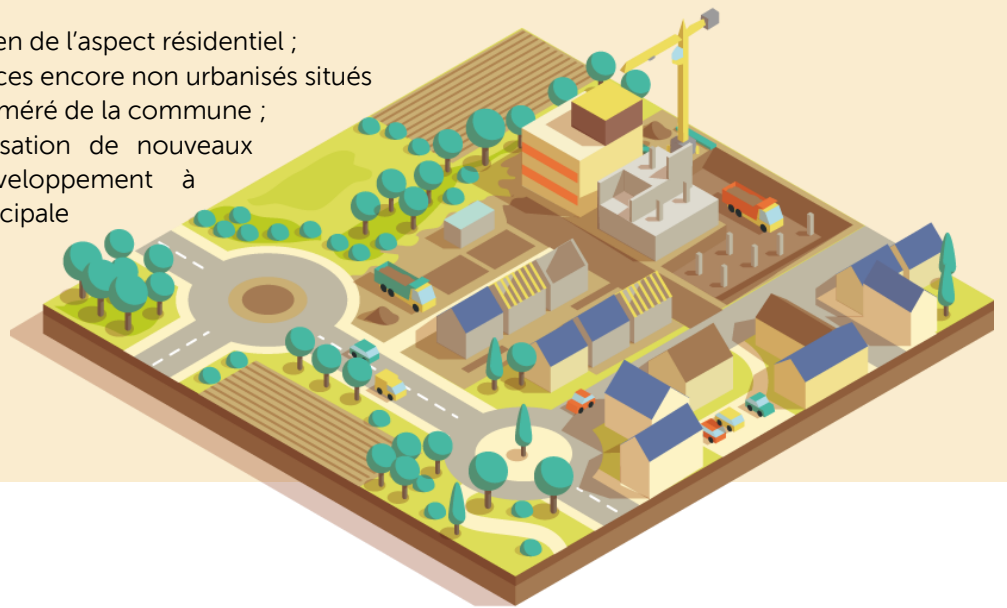
1AUB

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur 1AUB

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

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

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

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

AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sans objet

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Equipements d'intérêt collectif et services publics



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE :

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux. (Sauf autre objectif dans les OAP).

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m au sommet de façade et 10 m au point le plus haut.

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Sur voie ou emprise publique :

- La hauteur maximale sera de 1,50 mètre.
- Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

- La hauteur maximale sera de 2 mètres.
- Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

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

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

Toitures

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

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

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 40%. L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone agricole

A

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.

Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur A

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

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

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Les commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles (la réalité de l'existence d'une exploitation agricole sera appréciée à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que le lien de nécessité par rapport aux conditions de l'exploitation ou de l'évolution de ces conditions). De plus :
 - o Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations et être accolé aux bâtiments agricoles et ne devra pas dépasser une superficie de 40 m² d'emprise au sol.
 - o Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
- L'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Constructions agricoles

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol, il n'est pas fixé de règles.

La hauteur maximale des constructions à vocation agricole ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut, sauf élément technique ou autre nécessaire au process.

Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Annexes

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal, ou en continuité d'annexes existantes.

Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des constructions utilitaires de grand volume afin de faciliter leur intégration paysagère.

Emprise au sol

L'extension de l'habitation ne pourra excéder 30 % ou 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU. (au plus favorable)

L'emprise au sol des annexes cumulées ne devra pas dépasser 80 m², piscine comprise.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 7 m au point le plus haut.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

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

Toitures

Sans objet

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

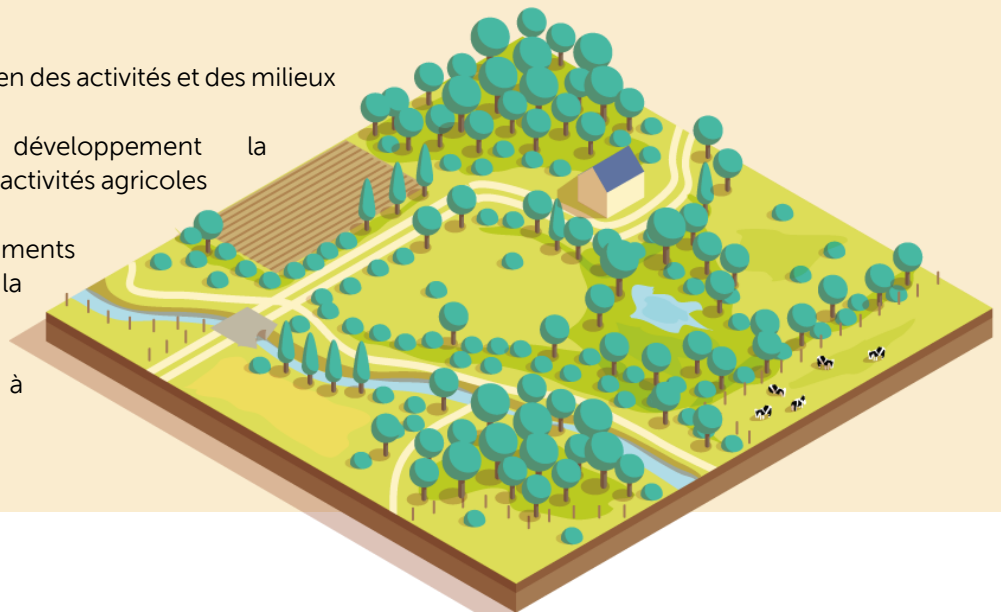
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AN** représente une surface agricole où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers. Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur AN

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

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



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.



AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les évolutions et extensions mesurées des constructions existantes à vocation agricole.
- L'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural.
- Les logements et hébergements sont autorisés seulement dans le cadre de changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Constructions agricoles

Les évolutions et extensions mesurées des bâtiments agricoles devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.

Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Annexes

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal, ou en continuité d'annexes existantes.

Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des constructions utilitaires de grand volume afin de faciliter leur intégration paysagère.

Emprise au sol

L'extension de l'habitation ne pourra excéder 30 % ou 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU. (au plus favorable)

L'emprise au sol des annexes cumulées ne devra pas dépasser 80 m², piscine comprise.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 7 m au point le plus haut. Dans le cadre d'une extension, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

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

Toitures

Sans objet

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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

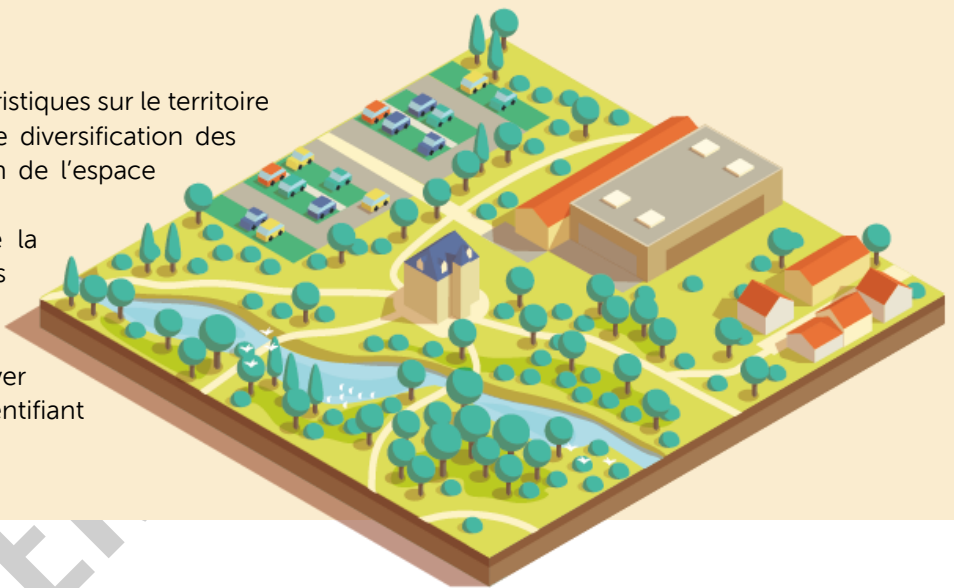
AL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs AL** correspondent à des activités économiques touristiques et/ou de loisirs au sein de l'espace rural. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le confortement des équipements et constructions existantes.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des activités touristiques sur le territoire
- Conforter des espaces de diversification des activités de loisirs au sein de l'espace rural
- Renforcer l'attractivité de la commune en lien avec les loisirs et le tourisme vert
- Conserver des espaces patrimoniaux et préserver les milieux sensibles en identifiant les sites touristiques.



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur AL

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

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



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Hébergements,
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Bureaux et centre de congrès et d'exposition



AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Tous secteurs :

- Les extensions des logements existants, à condition de ne pas dépasser 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

En secteur AL1, AL3 et AL6 :

- Les constructions ou extensions des sous-destinations restauration, service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques à condition de ne pas dépasser 50% ou 100 m² d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. (au plus favorable)

En secteur AL2, AL4 et AL5:

- Les constructions ou extensions des sous-destinations industrie et entrepôt à condition de ne pas dépasser 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.



SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

En secteur AL1, AL3 et AL6 :

- L'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière

En secteur AL2, AL4 et AL5 :

- L'emprise au sol est limitée à 70% de l'unité foncière

Hauteur des constructions

En secteur AL1, AL3 et AL6 :

- La hauteur maximale est limitée à 10m

En secteur AL2, AL4 et AL5 :

- La hauteur maximale est limitée à 16m

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,

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

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Toitures

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

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

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

Coefficient de pleine terre

Sans objet

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

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

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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

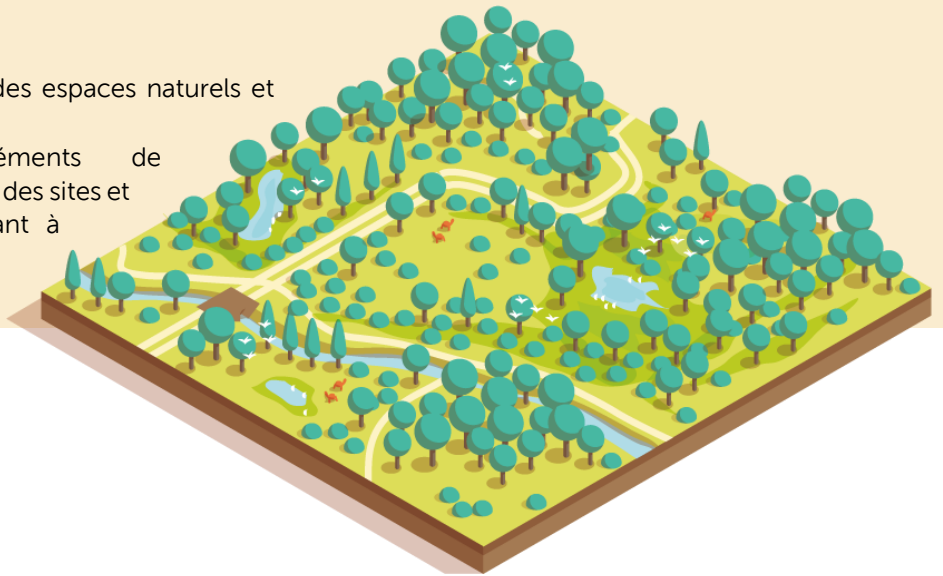
Dispositions applicables à la zone naturelle

Définition (extrait du rapport de présentation)























Le **secteur N** correspond aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur N

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

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



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.



AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les évolutions et extensions mesurées des constructions existantes à vocation forestières.
- L'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site.
- Les logements et hébergements sont autorisés seulement dans le cadre de changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- Les constructions et aménagements liées et nécessaires aux exploitations forestières à condition de respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Sans objet



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Constructions forestières

Les évolutions et extensions mesurées des bâtiments forestiers devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.

Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Annexes

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal, ou en continuité d'annexes existantes.

Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des constructions utilitaires de grand volume afin de faciliter leur intégration paysagère.

Emprise au sol

L'extension de l'habitation ne pourra excéder 30 % ou 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU. (au plus favorable)

L'emprise au sol des annexes cumulées ne devra pas dépasser 80 m², piscine comprise.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 7 m au point le plus haut. Dans le cadre d'une extension, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

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

Toitures

Sans objet

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Sans objet

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

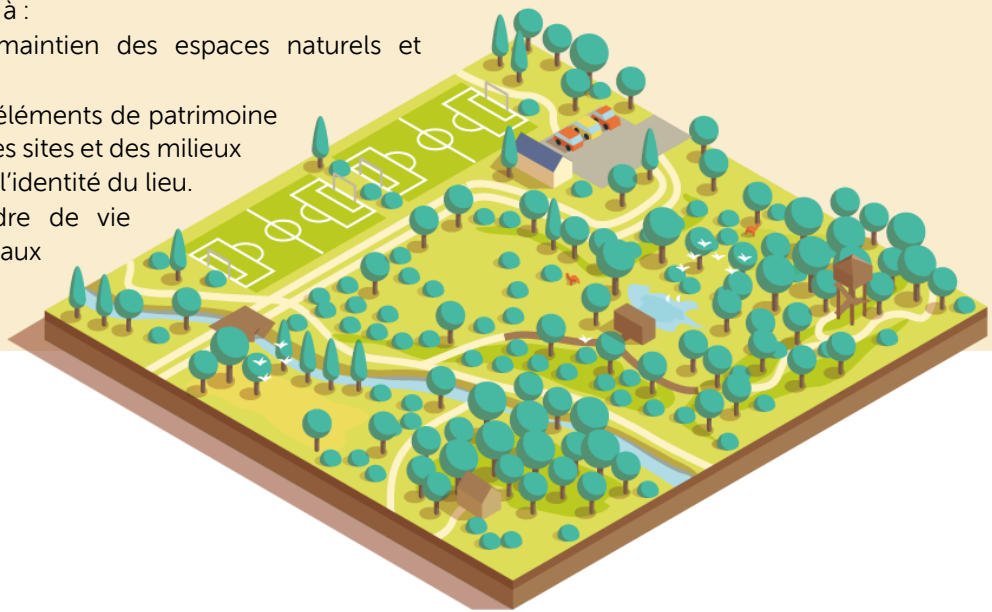
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NL** correspond aux secteurs naturels de loisirs. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements de loisirs ou aménagements adaptés. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.
- Offrir un cadre de vie agréable aux habitants de Val d'Anast.



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables aux secteurs NL

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

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



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

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



AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public (exemple : kiosque, petit vestiaire, sanitaire, etc.), ainsi qu'à l'extension de constructions existantes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.



SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Sans objet



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Sans objet.

Annexes

Sans objet

Toitures

Sans objet

Clôtures

Sans objet

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

Espaces libres et plantations

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

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

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

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

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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

NC

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NC** correspond aux anciennes carrières ou site en activité.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre l'exploitation de carrières
- Permettre la renaturation des anciennes exploitations de carrières ;
- Protéger les espaces naturels.



Destinations et sous-destinations de la zone

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

Dispositions applicables au secteur NC

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

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



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

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



AUTORISE A CONDITIONS :

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public (exemple : kiosque, petit vestiaire, sanitaire, etc.), ainsi qu'à l'extension de constructions existantes.



SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



voir en pièces
Annexes

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Sans objet

Annexes

Sans objet

Toitures

Sans objet

Clôtures

Sans objet

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

Espaces libres et plantations

Sans objet

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

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

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

Article 7 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article 9 : Desserte par les réseaux

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

ANNEXES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination « exploitation agricole et forestière »



Sous-destination « exploitation agricole »

« La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. »

Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

Extrait de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »

Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. »



Sous-destination « exploitation forestière »

« La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière ».

Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat »



Sous-destination « logement »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

L'arrêté du 10 novembre 2016 est venu préciser les sous-destinations relevant des cinq destinations.

Cet arrêté définit ainsi les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Par ailleurs, le Ministère a publié en avril 2017, un guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme qui vise à éclairer la réforme du code de l'urbanisme et notamment cette question des destinations et sous-destinations.

Ces définitions sont susceptibles d'évoluer. Il convient donc d'en vérifier l'application. Mais dans un souci de pédagogie, sont ici repris les éléments issus :

- en noir, de l'arrêté du 10 novembre 2016

- En gris, italique, des éléments de compréhension fourni par le Ministère, mais ne constituant pas une définition réglementaire.

Elle intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » (par exemple les yourtes)
- les **chambres d'hôtes** au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- les **meublés de tourisme** dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. **Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.**



Sous-destination « hébergement »

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Elle recouvre ainsi les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

- les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.
- Mais aussi : les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

À noter : En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement

et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

Destination « commerce et activité de service »



Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...).



Sous-destination « restauration »

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Elle n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.



Sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).



Sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une

clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...



Sous-destination « hôtels »

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.



Sous-destination « autres hébergements touristiques »

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.



Sous-destination « cinéma »

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »



Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Elle recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.



Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...

Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.



Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».



Sous-destination « salles d'art et de spectacles »

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.



Sous-destination « équipements sportifs »

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...



Sous-destination « autres équipements recevant du public »

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes,

maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »



Sous-destination « industrie »

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.



Sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.



Sous-destination « bureau »

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.



Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

