

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Nexon

Communauté de Communes Pays de Nexon-Monts de Chalus (87)

4.1

RÈGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLUi
du conseil communautaire en date du 3 mars 2020

Modifications simplifiées n°1 et n°2 approuvées
en Conseil communautaire le 19/12/2023

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

Sommaire

I - RÈGLES GÉNÉRALES

p.5

II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

p.11

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

p.19

3.1 - Zone Ua	p.21
3.2 - Zone Ub	p.24
3.3 - Zone Uc	p.27
3.4 - Zone Ue	p.30

3.5 - Zone Ut	p.31
3.6 - Zone Ux	p.33
3.7 - Zone Uj	p.35

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

p.37

4.1 - Zone 1AU	p.39
4.2 - Zone 1AUx	p.42
4.3 - Zone 1AUm	p.44

4.4 - Zone 2AU	p.48
4.5 - Zone 2AUx	p.49

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

p.51

5.1 - Zone A	p.53
5.2 - Zone Ah	p.56
5.3 - Zone Ax	p.59

5.4 - Zone Ae	p.62
5.5 - Zone As	p.63
5.6 - Zone At	p.63

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

p.65

6.1 - Zone N	p.67
6.2 - Zone NI	p.70
6.3 - Zone Np	p.72

6.4 - Zone Nt	p.72
6.5 - Zone Ne	p.74
6.6 - Zone Nx	p.75

VII - ANNEXES

p.78

7.1 - Lexique	p.80
7.2 - Nuancier départemental	p.87

Accusé de réception en préfecture	p.80
087-200079506-20231219-D2023-74-DE	
Date de télétransmission : 22/12/2023	
Date de réception préfecture : 22/12/2023	p.87



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



I -

RÈGLES GÉNÉRALES

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

1. Règles Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme inter-communal

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire du Pays de Nexon.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du PLUi se substituent à celles du Livre Ier - Titre Ier - Chapitre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R. 111-1 à R. 111-51), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R. 111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique.
- R.111-4 : sites archéologiques.
- R.111-21 et R. 111-22 : densité et reconstruction des constructions.
- R.111-23 et R. 111-24 : performances environnementales et énergétiques.
- R.111-25 : réalisation d'aires de stationnement.
- R. 111-26 : protection de l'environnement.

- R. 111-27 : respect du caractère des lieux.
- R. 111-31 à R. 111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- R. 111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Ces quatre zones peuvent être subdivisées en secteurs afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernés.

Les zones U sont les suivantes :

- Ua : zone Urbaine ancienne, comportant également un sous-secteur Ua1
- Ub : zone Urbaine d'extension récente de type pavillonnaire
- Uc : zone Urbaine de développement de bourg de type faubourg
- Ue : zone Urbaine à vocation principale d'équipements publics et de services
- Ut : zone Urbaine à vocation principale tou-

- ristique
- Ux : zone Urbaine à vocation principale économique
- Uj : fonds de jardins ou parcs présents dans les zones urbaines.

Les zones AU sont les suivantes :

- 1AU : zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat à court terme
- 1AUm : zone A Urbaniser à court terme à vocation économique et touristique
- 1AUx : zone A Urbaniser à court terme et à vocation économique
- 2AU : zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat à long terme
- 2AUx : zone A Urbaniser à vocation principale économique à long terme.

Les zones A sont les suivantes :

- A : zone Agricole
- As : zone Agricole Stricte
- Ah : STECAL habitat
- Ax : STECAL économique
- Ae : STECAL équipement
- At : STECAL agro-tourisme

Les zones N sont les suivantes :

- N : zone Naturelle
- Ne : STECAL équipement

Accusé de réception en préfecture à vocation principale

087-200070596-20231219-2023-PA-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de dépôt en préfecture : 22/12/2023

- Np : zone Naturelle du patrimoine environnemental
- Nt : STECAL tourisme
- Nx : STECAL économique.

Article 4 : Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L152-3 et suivants du CU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Ces dérogations sont listées aux articles L152-4 et suivants du CU (permettre restauration d'un immeuble protégé monument historique, de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées, la mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieure, etc.).

1. Règles Générales

Article 5 : Réglementation relative aux clôtures

Article R.421-2 du Code de l'urbanisme

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé).

Ainsi tout autre type de clôtures est soumis à une obligation de déclaration.

Article 6 : Reconstruction des constructions

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles en disposent autrement.

Article 7 : Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLUi, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 8 : Application des règles du PLUi dans le cas d'une division de propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Article 9 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables dans un rapport de compatibilité.

Article 10 : Les Emplacements Réservés

Article L151-41 du CU

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue

et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article 11 : Les Espaces Boisés

Article L113-1 et L113-2 du CU

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même

1. Règles Générales

date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



II -

RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

2. Règles communes à toutes les zones

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Hormis au sein des secteurs délimités au plan de zonage comme à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (par application du R.151-34), l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières sont interdites.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle alternative à l'application des dispositions du chapitre 2 pour les équipements d'intérêt collectif et de service public

- Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions du Chapitre 2.

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle Alternative

- La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est applicable qu'aux terrains jouxtant directement une voie publique. Elle n'encadre pas les terrains séparés de ces voies par un ou plusieurs autres terrains (autrement dit les terrains en «second rideau»).
- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- Dans le cas d'une construction existante déjà non-conforme à la règle de recul, une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions à condition de ne pas s'implanter en devant de la façade sur rue.

Volumétrie

• Dispositions générales à l'ensemble des règles de volumétrie

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect.
- Les plans et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

• Hauteur des constructions

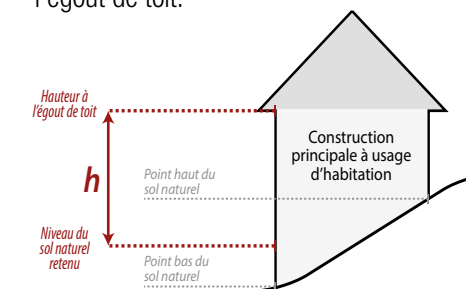
Modalités d'application de la règle

Définition du point bas

- La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.
- Lorsque la construction s'implante sur un terrain avec un dénivelé supérieur à 2 %, le point de référence est pris au milieu du différentiel d'altitude existant entre le point haut et le point bas du niveau de façade au sol naturel (voir schémas ci-contre).

Définition du point haut (hauteur maximale)
Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Pour les constructions principales à usage d'habitation :
Date de réception préfecture : 22/12/2023

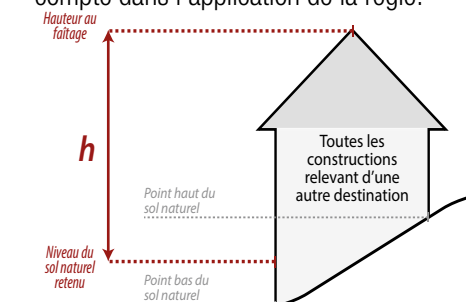
- La règle définie s'applique à la hauteur l'égout de toit.



h = hauteur maximale

Pour les constructions de toute autre destination (annexes d'habitation incluses) :

- La règle définie s'applique à la hauteur au point de faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.
- Les éléments architecturaux ou techniques de faible emprise (comme les souches de cheminée, de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur, les clochetons, les tourelles, etc.) ne sont pas à prendre en compte dans l'application de la règle.



h = hauteur maximale

2. Règles communes à toutes les zones

Règle générale

- La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra être supérieure à la construction principale.

Règle Alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

Qualité architecturale

• Dispositions générales aux règles relatives à l'aspect extérieur

Règle alternative

- Tout style de construction étranger à l'environnement local ou éléments architecturaux caractéristiques des constructions étrangères sont interdits.

Règle alternative

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en oeuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement

immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les constructions principales :

- Les teintes des façades, menuiseries et feronneries extérieures doivent être proches de celles des enduits et des éléments traditionnels et être choisies dans le nuancier départemental du CAUE annexé au présent règlement. Hormis en zone UA, en abords des monuments historiques et en site inscrit, le blanc est également autorisé pour les éléments de menuiserie.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.

- Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ou présentant un aspect naturel (exception faite des éléments de menuiserie) ne devront pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, lisenets, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.

- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles de

puis l'espace public, à moins d'être insérés de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

Pour les annexes et les extensions :

- L'aspect des façades des annexes et des extensions devra être en harmonie avec celui de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Pour les constructions principales :

- L'aspect des toitures doit s'inscrire en cohérence avec celui des constructions existantes avoisinantes (lot ou rue).

- Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées dans toutes les zones.

- La pose en saillie des châssis de toit est interdite.

Pour les annexes et les extensions :

- L'aspect des toitures des annexes et extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale. Cette règle n'exclue pas la réalisation de toitures terrasses pour les annexes et les extensions d'une construction avec une toiture à pans.

Pour les capteurs solaires :

- L'introduction de capteurs solaires devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète
- Hormis pour les bâtiments agricoles, leur

implantation devra respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée).

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en maçonnerie.
- Soit d'un muret en maçonnerie surmonté d'un élément ajouré (grille simple, palissade en bois ou dans un autre matériau).
- Soit composée d'une haie végétale pouvant être doublée d'un grillage. Les essences composées de différentes essences locales éventuellement doublée d'un simple grillage.

- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,7 mètres.

- Les teintes des parties maçonnées, des éventuels éléments ajourés et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE annexé au présent règlement. Hormis en abords des monuments historiques et en site inscrit, le blanc peut être également admis.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses etc.) est interdit.

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de mise en ligne : 20/12/2023

2. Règles communes à toutes les zones

- Les murs plein en pierre de qualité patrimoniale devront être préservés. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur. En cas de nécessité de déconstruction / déplacement, leur reconstruction sera admise à condition de ne pas aggraver la non-conformité initiale.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités.

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (éléments identifiés au règlement graphique)

Modalités d'application de la règle

- Les règles suivantes sont applicables pour les éléments patrimoniaux et bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les travaux réalisés sur ces éléments sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches.

Règle générale

- Sont interdits :
 - La démolition ou la suppression des édifices identifiés.
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturale du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité, avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou

d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

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

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants, s'ils sont de qualité. Ces éléments doivent être maintenus, ou bien remplacés par des plantations de port équivalent si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales bien adaptées aux conditions de la région.

Distances des plantations par rapport au domaine public :

- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

Ces distances sont les suivantes :

Les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut ;

- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m ;
- 5 m au-delà de 7 m de hauteur.

- En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

Hauteur des haies vives

- Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau.
- La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

Règle alternative

- Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être recommandé de limiter à 1 m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est recommandée par la sécurité de la circulation.

Plantations existantes

- Les plantations faites antérieurement et à des distances et des hauteurs non-

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023

2. Règles communes à toutes les zones

conformes à celles prescrites peuvent être conservées.

- En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU.

- Dans le cadre d'une suppression, des mesures compensatoires seront demandées.

- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

Stationnement

- **Dispositions générales**

Règle générale

- Les aires de stationnement doivent être réalisées au sein de l'assiette foncière des projets.
- Un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être prévu au regard de la destina-

tion de la construction et compte tenu du nombre attendu d'habitants, d'employés et de visiteurs.

Règle alternative

- Les règles relatives au stationnement peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre de la réalisation d'annexes ou d'extensions des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires ou si elle n'est pas liée à une augmentation du nombre d'emplois ou de visiteurs. • **Obligation de stationnement pour les véhicules motorisés**

Modalités d'application de la règle

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 15 m² pour un véhicule motorisé.

- **Obligation de stationnement pour les cycles**

Modalités d'application de la règle

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2 m² pour un vélo.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

- **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Un projet pourra être refusé si l'unité foncière destinée à l'accueillir n'est pas desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions suffisantes aux regard de son importance ou de sa destination, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou, à défaut, prévoir un point de collecte facilement accessible.

Desserte par les réseaux

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employé ou de visiteurs.

- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

2. Règles communes à toutes les zones

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement**

Eaux usées domestiques :

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur ou au zonage d'assainissement doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.

Eaux usées non domestiques :

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

- **Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur leur terrain.
- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.) en adéquation avec ses besoins.



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



III -

Dispositions applicables aux zones urbaines

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

3.1- Zone Ua

Caractéristiques de la zone Ua

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les cœurs historiques et les parties anciennes des bourgs.

L'organisation du bâti est caractérisée par des implantations à l'alignement, en ordre continu le long des voies en mitoyenneté.

La vocation première de la zone est l'habitat. Elle accueille également des services publics et d'intérêt collectif, des commerces de proximité, des services aux personnes, des bureaux, des artisans et d'une manière générale toute activités compatible avec le caractère urbain de la zone et participant à la vie du quartier et à l'affirmation d'une centralité de bourg.

Elle comprend un secteur Ua1 qui encadre certains hameaux anciens de caractère.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

Pour l'ensemble de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

Pour le secteur Ua :

- Les industries, entrepôt et centres de congrès et d'exposition.
- Les commerces de gros.

Pour le secteur Ua1 :

- L'hébergement
- L'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique et cinéma.
- L'industrie, les entrepôts et centre de congrès et d'expositions.

Les utilisations suivantes sont interdites :

Pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Pour l'ensemble de la zone :

- Le changement de destination en habitation des rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan graphique est interdit.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement sous les régimes de l'enregistrement et de la déclaration, dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- L'adaptation, les travaux, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes de quelque destination que ce soit autres que celles visées à l'article précédent sous condition de ne pas entraîner une aggravation de la non-conformité ni l'émergence de nuisances nouvelles.

Accusé de réception en préfecture
087/2023-000000000-20231212-2023
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023
ASCC : Admis sous conditions

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION			Ua	Ua1
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
Habitation				
Logement				
Hébergement				
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hébergement hôtelier et touristique				
Cinéma				
Équipements 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				

3.1- Zone Ua

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 3 mètres maximum

Les annexes et extensions peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises du domaine public.

Règle alternative

Un recul plus important peut être autorisé :

- Lorsque l'alignement est assuré par un mur plein ou une annexe
- En cas de parcelle en drapeau

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (sauf piscines) doivent être implantées :

- soit en limite séparative
 - soit avec un recul de 3 mètres minimum
- Les plages des piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination de commerces de détail et les locaux d'artisanat :

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 200 m².

Pour les autres destinations admises :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions principales d'habitations et leurs extensions :

- La hauteur ne pourra excéder :
 - 9 m pour les constructions avec une toiture à 2 pans ou plus.

- 9 m pour les constructions avec une toiture terrasse.

- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

Pour les constructions de toute autre destination :

La hauteur ne pourra excéder :

- 12 m pour les constructions avec une toiture à 2 pans ou plus.
- 9 m pour les constructions avec une toiture terrasse.

- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Qualité architecturale

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les constructions principales :

- L'emploi du blanc pour les éléments de menuiserie est interdit.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Accuse de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

3.2- Zone Ub

Caractéristiques de la zone Ub

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs à dominante d'habitat. Elle correspond principalement aux extensions plus ou moins récentes des bourgs et de certains villages importants.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités tertiaires et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activités de services

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- L'hébergement.
- L'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique et cinéma.
- L'industrie, les entrepôts et centre de congrès et d'expositions.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- L'adaptation, les travaux, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes de quelque destination que ce soit autres que celles visées à l'article précédent sous condition de ne pas entraîner une aggravation de la non-conformité ni l'émergence de nuisances nouvelles pour les constructions attenantes.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Ub
Exploitation agricole et forestière		☒
Exploitation agricole		☒
Exploitation forestière		☒
Habitation		
Logement		
Hébergement		☒
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		☒
Restauration		☒
Commerce de gros		☒
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		☒
Cinéma		☒
Équipements 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		☒

☐	Destination autorisée
☒	Destination interdite
☒	Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070406-20231212100000
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023
ASC

24

3.3- Zone Uc

Caractéristiques de la zone Uc

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs à dominante d'habitat. Elle correspond principalement au centre bourg des communes rurales de Saint-Hilaire-les-Places et de Saint-Maurice-les-Brousses ainsi qu'aux secteurs périphériques du bourg de Nexon. Sur ces espaces, sont présents à la fois des maisons anciennes et récentes.

Elle est ainsi caractérisée par l'alternance de constructions aux conditions d'implantation denses, correspondant au bâti ancien issu de l'extension des centre sur le modèle du faubourg, et de constructions plus récentes qui sont venues comblées progressivement les espaces vacants avec des implantations plus aérées (recul des voies / retrait des limites séparatives).

La zone à vocation à recevoir, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les commerces de gros.
- Les industries et centres de congrès et d'exposition.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement sous les régimes de l'enregistrement et de la déclaration, dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

- L'adaptation, les travaux, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes de quelque destination que ce soit autres que celles visées à l'article précédent sous condition de ne pas entraîner une aggravation de la non-conformité ni l'émergence de nuisances nouvelles pour les construction attenantes.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Uc
Exploitation agricole et forestière		☒
Exploitation agricole		☒
Exploitation forestière		☒
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		☒
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements 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		☒

Destination autorisée

Destination interdite

Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
 087-200070506-20231219-D2023-74-DE
 Date de télétransmission : 22/12/2023
 Date de réception préfecture : 22/12/2023

3.3- Zone Uc

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement

- soit avec un retrait de 8 mètres maximum

Les annexes et extensions peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises du domaine public.

Règle alternative

- Un recul plus important peut être autorisé lorsque l'alignement est assuré par un mur plein ou une annexe.

- Un recul différent peut être autorisé en cas de parcelle en drapeau.

- Les constructions peuvent également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines.

- Un recul différent peut être autorisé en cas de contrainte liée à la configuration ou à la topographie du terrain. Des éléments techniques de justification devront être apportés en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (sauf piscines) doivent être implantées :

- soit en limite séparative

- soit avec un recul de 3 mètres minimum

Les plages des piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination de commerces de détail et les locaux d'artisanat :

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 400 m²

Pour les autres destinations admises :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

• Hauteur des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions principales d'habitations et leurs extensions:

- La hauteur ne pourra excéder :

- 7 m pour les constructions avec une toiture à 2 pans ou plus.

- 7 m pour les constructions avec une toiture terrasse.

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

Pour les constructions de toute autre destination :

La hauteur ne pourra excéder :

- 9 m pour les constructions avec une toiture à 2 pans ou plus.

- 7 m pour les constructions avec une toiture terrasse.

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Stationnement

• Obligation de stationnement pour les véhicules motorisés

Pour les constructions d'habitation :

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :

- une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;

- deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² ;

• Obligation de stationnement pour les cycles

- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :

- un minimum d'une place par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;

- un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

3.4- Zone Ue

Caractéristiques de la zone Ue

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les principaux sites d'équipements publics présents sur le territoire intercommunal.

L'objectif de la zone est d'offrir une souplesse réglementaire nécessaire à la prise en compte des caractéristiques spécifiques aux équipements publics et d'intérêt collectif afin de promouvoir leur maintien, évolutions et développement.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Commerces et activités de service.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les industries, les entrepôts et les bureaux.
- Les hébergements.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les logements sont autorisés à condition d'être nécessaires à la direction ou à la surveillance des locaux et d'être localisés sur l'unité foncière de l'équipement.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Ue
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		ASC
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements 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		

	Destination autorisée
	Destination interdite
	ASC : Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070406-20231211-21
Date de transmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023

3.5- Zone Ut

Caractéristiques de la zone Ut

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs où se concentrent les implantations touristiques et de manière générale toutes activités concourant au service à destination des visiteurs.

Les secteurs Ut définis dans le cadre du PLUi du Pays de Nexon couvrent les campings déjà existants sur les communes de Nexon et Saint-Hilaire-les-Places.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- L'hébergement.
- Le commerce de gros.
- Les Cinémas.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les logements s'ils sont nécessaires à la surveillance du site touristique.
- L'artisanat et commerces de détail, les activités de services, et les cinémas sont autorisés à condition de permettre une valorisation touristique du site et d'être en lien avec l'activité touristique.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs sont autorisés sous condition de s'intégrer pleinement dans les milieux environnants.
- L'adaptation, les travaux, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes de quelque destination que ce soit autres que celles visées à l'article précédent sous condition de ne pas entraîner une aggravation de la non-conformité ni l'émergence de nuisances nouvelles pour les constructions attenantes.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Ut
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		ASC
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		ASC
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		ASC
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements 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		

☐	Destination autorisée
☒	Destination interdite
☒	Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

3.5- Zone Ut

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions-**
L'emprise au sol cumulée des constructions pérennes à usage collectif ne devra pas excéder 15 % de l'unité foncière.

- Les unités d'hébergement ne devront pas excéder une emprise au sol supérieure à 70 m².

- **Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

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

- **Coefficient de Biotope**

- Les espaces verts et de plantations et espaces de pleines terres doivent représenter un minimum de 50 % de la surface non-bâtie de l'unité foncière (surface totale de l'unité foncière moins l'emprise au sol des construction).

Qualité architecturale

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les matériaux de façade utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de surbrillance.

Unité foncière
voisine

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

3.6- Zone Ux

Caractéristiques de la zone Ux

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les zones d'activités économiques du territoire intercommunale.

Elle vise à promouvoir le développement économique et constitue un site d'implantation privilégié pour les entreprises, notamment celles susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec les tissus résidentiels.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les centres de congrès et d'exposition.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations autorisées à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions et installations sont admises dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.
- Les logements sont autorisés sous conditions d'être nécessaires à la direction ou à la surveillance des locaux, et d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité autorisé sans pouvoir en être dissociés.
- L'adaptation, les travaux, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes de quelque destination que ce soit autres que celles visées à l'article précédent sous condition de ne pas entraîner une aggravation de la non-conformité ni l'émergence de nuisances nouvelles pour les constructions attenantes.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ux
Exploitation agricole et forestière	☒
Exploitation agricole	☒
Exploitation forestière	☒
Habitation	
Logement	ASC
Hébergement	☒
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements 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	☒

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-02023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

☒ Destination autorisée

☒ Destination interdite

☒ Admis sous conditions

3.6- Zone Ux

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

• Hauteur des constructions

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

Qualité architecturale des constructions

• Caractéristiques architecturales des façades

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.
- Les matériaux de façade utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de surbrillance.

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

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.
- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Stationnement

- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 50 m² de surface de plancher.

3.7- Zone Uj

Caractéristiques de la zone Uj

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre certains secteurs composés de jardins privatifs, de milieux semi-naturels interstitiels au bâti, de fronts d'urbanisation ou de coupures paysagères d'urbanisation.

Le règlement de cette zone vise à maintenir l'usage actuel de ces espaces pour des motifs fonctionnel, écologique ou paysager.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activité de service.
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les abris de jardins à condition qu'ils soient facilement démontables, sans laisser d'empreinte sur l'environnement en cas de désaffectation .

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Uj
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		ASC
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements 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		

☐ Destination autorisée

☒ Destination interdite

☐ Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
 087-200070506-20231219-02028-74 DE
 Date de télétransmission : 22/12/2023
 Date de réception préfecture : 22/12/2023

3.7- Zone Uj

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 1,5 m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 1,5 m.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 15 % de l'unité foncière dans la limite de 25 m² par unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

- La hauteur ne pourra excéder 4 m.



IV -

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

4.1 - Zone 1AU

Caractéristiques de la zone 1AU

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs destinés être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme à destination principale d'habitat.

Ces secteurs disposent de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate, dans des capacités suffisantes pour desservir les constructions futures.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs 1AU visent à définir et encadrer les conditions d'aménagement, d'équipement et les constructions dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- L'artisanat et commerce de détail
- La restauration
- Le commerces de gros
- Les hébergements hôtelier et touristique
- Cinéma

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations autorisées à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions et installations sont admises dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		1AU
Exploitation agricole et forestière		☒
Exploitation agricole		☒
Exploitation forestière		☒
Habitation		☒
Logement		☒
Hébergement		☒
Commerce et activité de service		☒
Artisanat et commerce de détail		☒
Restauration		☒
Commerce de gros		☒
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		☒
Hébergement hôtelier et touristique		☒
Cinéma		☒
Équipements 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		☒

☐ Destination autorisée

☒ Destination interdite

☐ Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
 087-200070506-20231219-02023-74-DE
 Date de télétransmission : 22/12/2023
 Date de réception préfecture : 22/12/2023

4.1- Zone 1AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 3 à 8 mètres par rapport à l'emprise du domaine public.
- Les annexes et les extensions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'emprise du domaine public.

Règle alternative

- Les constructions peuvent également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines.
- Un recul différent peut être autorisé en cas de parcelle en drapeau.
- Un recul différent peut être autorisé en cas de contrainte liée à la configuration ou à la topographie du terrain. Des éléments techniques de justification devront être apportés en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (sauf piscines) doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul de 3 mètres minimum

Les plages des piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation :

- L'emprise au sol des constructions d'habitation ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions de toute autre destination :

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 200 m² de surface au sol.

• Hauteur des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions principales d'habitations et leurs extensions:

- La hauteur ne pourra excéder :
 - 7 m pour les constructions avec une toiture à 2 pans ou plus.

- 7 m pour les constructions avec une toiture terrasse.

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Pour les constructions de toute autre destination :

- La hauteur ne pourra excéder :
- 7 m pour les constructions avec une toiture à 2 pans ou plus.
 - 7 m pour les constructions avec une toiture terrasse.

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

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

• Coefficient de Biotope

- Les espaces verts et de plantations de pleine terre doivent représenter un minimum de 50 % de la surface non-bâtie de l'unité foncière.

Stationnement

• Obligation de stationnement pour les véhicules motorisés

Pour les constructions d'habitation :

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m².

Pour les constructions de toute autre destination :

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place pour 50 m²

• Obligation de stationnement pour les cycles

- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place pour les bureaux ;
 - un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.

087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

(Présentation non-opposable)

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs 1AUX visent à définir et encadrer les conditions d'aménagement, d'équipement et les constructions.

- Les hébergements.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les centres de congrès et d'exposition.

- Les logements sont autorisés sous conditions d'être nécessaires à la direction ou à la surveillance des locaux, et d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité autorisé sans pouvoir en être dissociés.

		<i>Destination autorisée</i>
Accusé de réception en préfecture 087-200070506-20231212- Destination interdite		
Date de télétransmission : 22/12/2023		
Date de réception en préfecture : 22/12/2023		
ASC		Admis sous conditions

4.2- Zone 1AUx

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives latérales.

Volumétrie

- **Hauteur des constructions**

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Qualité architecturale des constructions

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.
- Les matériaux de façade utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de surbrillance.

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

- **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.
- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Stationnement

- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 50 m² de surface de plancher.

4.3- Zone 1AUm

Caractéristiques de la zone 1AUm

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen termes dans le cadre de l'aménagement de la zone de la Plaine destinée à accueillir une zone d'activité et de valorisation touristique du territoire intercommunal (services aux visiteurs, vente de produits locaux, artisanat local, etc.).

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs 1AUm visent à définir et encadrer les conditions d'aménagement, d'équipement et les constructions.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les nouvelles constructions principales d'habitation (hors annexes et extensions des constructions existantes).

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les commerces de gros.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les industries et les entrepôts.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations autorisées à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions et installations sont admises dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.
- Les logements sont autorisés sous conditions d'être nécessaires à la direction ou à la surveillance des locaux, et d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité autorisé sans pouvoir en être dissociés.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		1AUm
Exploitation agricole et forestière		☒
Exploitation agricole		☒
Exploitation forestière		☒
Habitation		
Logement		A / E
Hébergement		A / E
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		☒
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements 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		

☐

Destination autorisée

☒

Destination interdite

Accusé de réception en préfecture
087-200070306-20231222-Pays-de-Nexon-conditions
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023

Annexes et extensions

4.4- Zone 1AUm

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement
 - soit avec un retrait de 8 mètres maximum

Les annexes et extensions peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises du domaine public.

Règle alternative

- Un recul plus important peut être autorisé lorsque l'alignement est assuré par un mur plein ou une annexe.
- Un recul différent peut être autorisé en cas de parcelle en drapeau.
- Les constructions peuvent également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines.
- Un recul différent peut être autorisé en cas de contrainte liée à la configuration ou à

la topographie du terrain. Des éléments techniques de justification devront être apportés en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (sauf piscines) doivent être implantées :
- soit en limite séparative
 - soit avec un recul de 3 mètres minimum

Les plages des piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

Volumétrie

• Emprise au sol des construction

Pour les constructions à destination économique et locaux d'artisanat :

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 400 m² par unité foncière.

Pour les constructions d'habitations :

Règle générale

- La surface totale cumulée des annexes et extensions ne devra pas excéder une augmentation de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes, hors piscine, ne pourront dépasser 30 m² d'emprise au sol.

- Les extensions ne pourront dépasser 70 m² d'emprise au sol.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions à destination économique et locaux d'artisanat :

- La hauteur ne pourra excéder :
- 12 m pour les constructions avec une toiture à 2 pans ou plus.
 - 9 m pour les constructions avec une toiture terrasse.
- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

Pour les annexes d'habitation :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Qualité architecturale

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les constructions principales :

- L'emploi du blanc pour les éléments de menuiserie est interdit.
- Les coffres de volets roulants doivent être totalement dissimulés en position ouverte.

Accusé de réception en préfecture
08/12/2023
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- Les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur plein en maçonnerie.
 - Soit d'un muret en maçonnerie surmonté d'une palissade en bois issue de production locale et composée d'essences locales.
 - Soit composée d'une haie végétale pouvant être doublée d'un grillage. Les haies végétales devront être composées de différentes essences locales éventuellement doublée d'un simple grillage.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,7 mètres.
- Les teintes des parties maçonnées, des éventuels éléments ajourés et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE annexé au présent règlement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les murs plein en pierre de qualité patrimoniale devront être préservés. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur. En cas de nécessité de déconstruction / déplacement leur reconstruction sera admise à condition de ne pas

4.4- Zone 1AUm

aggraver la non-conformité initiale.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur et de composition pourront être autorisées pour les activités économiques ou artisanales, notamment pour répondre aux exigences en terme de sécurité.

- Il peut être dérogé aux obligations fixées pour chaque zone dans le cadre de la réalisation d'annexes ou d'extensions des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires ou si elle n'est pas liée à une augmentation du nombre d'emplois ou de visiteurs.

Stationnement

• Dispositions générales

Règle générale

- Les aires de stationnement doivent être réalisées à partir de matériaux et de technique permettant l'infiltration naturelle des eaux de pluies.
- Les aires de stationnement devront être accompagnées d'une réflexion paysagère permettant l'insertion de l'aire dans son environnement naturel et bâti.
- Un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être prévu au regard de la destination des constructions et compte tenu du nombre d'habitants, d'employés et de visiteurs attendu.

Règle alternative

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

4. 5- Zone 2AU

Caractéristiques de la zone 2AU

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs destinés être ouverts à l’urbanisation à long terme à destination principale d’habitat.

Ces secteurs ne disposent pas de voies publiques, de réseaux d’eau, d’électricité et d’assainissement à proximité ou dans des capacités insuffisantes pour desservir les constructions futures.

L’ouverture à l’urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d’urbanisme comportant notamment les orientations.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Règle générale

- L’ouverture à l’urbanisation est subordonnée à une révision ou une mise en compatibilité avec une opération d’utilité publique ou d’intérêt général du plan local d’urbanisme comportant notamment les Orientations d’Aménagement et de Programmation de la zone.

Règle alternative

- Les «locaux techniques et industriels des administrations publiques » à condition de ne pas remettre en cause la possible urbanisation future de la zone.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		2AU
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements 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		

Destination autorisée

Destination interdite

Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070406-20231221-
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023

ASC :

4.6- Zone 2AUx

Caractéristiques de la zone 2AUx (Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs destinés être ouverts à l'urbanisation à long terme pour l'aménagement d'extensions de la zone existante, à Saint-Maurice-les-Brousses.

Ces secteurs ne disposent pas de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à proximité ou dans des capacités insuffisantes pour desservir les constructions futures.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Règle générale

- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général du plan local d'urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Règle alternative

- Les «locaux techniques et industriels des administrations publiques» à condition de ne pas remettre en cause la possible urbanisation future de la zone.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	2AUx
Exploitation agricole et forestière	☒
Exploitation agricole	☒
Exploitation forestière	☒
Habitation	☒
Logement	☒
Hébergement	☒
Commerce et activité de service	☒
Artisanat et commerce de détail	☒
Restauration	☒
Commerce de gros	☒
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☒
Hébergement hôtelier et touristique	☒
Cinéma	☒
Équipements 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	☒

☒ Destination autorisée
☒ Destination interdite
☒ Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
 087-200070506-20231219-D2023-74-DE
 Date de télétransmission : 22/12/2023
 Date de réception préfecture : 22/12/2023



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



V -

Dispositions applicables aux zones Agricoles

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

5.1- Zone A

Caractéristiques de la zone A

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les terres vouées à l'agriculture. Ces secteurs, équipés ou non, doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles.

Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les commerces et activités de service.
- Les nouvelles constructions principales d'habitation (hors annexes et extensions des constructions existantes).
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations forestières.
- Les hébergements.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.
- Autres équipements recevant du public.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations des exploitations agricoles à condition de ne pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser attenantes.
- Les nouvelles constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	A
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	ASC
Logement	ASC A/E
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements 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	

	Destination autorisée
	Destination interdite

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-087-2023-74-0
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

Admis sous conditions
Annexes et extensions

5.1- Zone A

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions agricoles :

Règle générale

Les constructions agricoles doivent respecter un recul :

- de 15 mètres minimum par rapport aux routes nationales et départementales.
- de 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques avérées. Des éléments techniques de justification devront être apportés en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance

minimale de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions agricoles :

Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (y compris les piscines) doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions d'habitation :

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour tout point de façade) à une distance maximale de 30 m de la construction principale (au point de façade le plus proche).
- Les abris pour animaux (annexes légères facilement démontables d'une emprise au sol inférieure à 20 m²) devront être implantées dans un périmètre de 40 mètres autour de la construction principale.

Pour les constructions agricoles :

- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation existantes :

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions agricoles :

- Il n'est pas fixé de règle.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions agricoles :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.
- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

Pour les constructions d'habitation :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C). La hauteur ne pourra excéder 9 m.

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Qualité architecturale

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les constructions agricoles :

- En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

5.2- Zone Ah

Caractéristiques de la zone Ah

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond à des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées situés dans un contexte agricole où des constructions d'habitations nouvelles sont exceptionnellement admises.

Elle concerne généralement des hameaux réduits et/ou des parcelles ayant fait l'objet de demandes d'urbanisme antérieures et dont les élus communaux et intercommunaux ont désiré permettre la poursuite. Ce dispositif permet également la réalisation de projets de construction de gîtes ruraux ou d'hôtellerie à la ferme (relevant de la destination habitation).

Les dispositions réglementaires visent à assurer des conditions d'aménagement favorables à l'insertion des projets dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination admise dans la zone.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Ah
Exploitation agricole et forestière		☒
Exploitation agricole		☒
Exploitation forestière		☒
Habitation		☐
Logement		☐
Hébergement		☒
Commerce et activité de service		☒
Artisanat et commerce de détail		☒
Restauration		☒
Commerce de gros		☒
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		☒
Hébergement hôtelier et touristique		☒
Cinéma		☒
Équipements 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		☒

☐	Destination autorisée
☒	Destination interdite
☒	Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070406-20231221-destination-interdite
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023
ASC : Admis sous conditions

5.2- Zone Ah

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (y compris les piscines) doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions d'habitation :

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour tout point de façade) à une distance maximale de 30 m de la construction principale (au point de façade le plus proche).
- Les abris pour animaux (annexes légères facilement démontables d'une emprise au sol inférieure à 20 m²) devront être implantés dans un périmètre de 40 mètres autour de la construction principale.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les nouvelles constructions d'habitations :

- L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone.

Pour les constructions d'habitations existantes :

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'em-

prise au sol.

- La surface cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50 % de la taille de la construction principale à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation ne devra pas excéder 70 m² d'emprise au sol.

Règle alternative

- En cas d'impossibilité technique avérée pour la réalisation d'annexes, des adaptations peuvent être autorisées pour dépasser le seuil maximal fixé aux extensions de la construction principale. Cette alternative ne devra pas excéder une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol initiale de l'unité foncière.

• Hauteur des constructions

Pour la construction principal et ses extensions :

- La hauteur ne pourra excéder :
 - 7 m pour les constructions avec une toitures à deux pans ou plus.
 - 7 m pour les constructions avec toiture terrasse.
- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

5.3- Zone Ax

Caractéristiques de la zone Ax

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond à des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées à destination d'activités économiques (artisanales, commerciales, de services avec accueil de clientèle, d'industries, d'entrepôts ou de bureaux) situées dans un contexte agricole.

Cette zone vise à permettre la prise en compte d'implantations déjà existantes en permettant leurs extensions et les annexes.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les nouvelles constructions principales de toute destination, exception faite des équipements d'intérêt collectif et services publics admis.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Le commerce de gros et les cinémas.
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les autres équipements recevant du public.
- Les centres de congrès et d'exposition.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les annexes et les extensions des constructions, les installations, les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de l'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés, les équipements sportifs, l'industrie, d'entrepôt et de bureaux existantes admises dans la zone.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination admise dans la zone.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Ax
Exploitation agricole et forestière		☒
Exploitation agricole		☒
Exploitation forestière		☒
Habitation		ASC
Logement		A/E
Hébergement		☒
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		ASC
Restauration		ASC
Commerce de gros		☒
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		ASC
Hébergement hôtelier et touristique		☒
Cinéma		☒
Équipements 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		ASC
Entrepôt		ASC
Bureau		ASC
Centre de congrès et d'exposition		☒

☐	Destination autorisée
☒	Destination interdite

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-0023-74-0
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023

Admis sous conditions
Annexes et extensions

5.3- Zone Ax

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et les annexes à usage industriel :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

Pour les constructions des autres destinations :

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (y compris les piscines) doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural.

Pour les constructions d'habitation :

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour tout point de façade) à une distance maximale de 30 m de la construction principale (au point de façade le plus proche).
- Les abris pour animaux (annexes légères facilement démontables d'une emprise au sol inférieure à 20 m²) devront être implantés dans un périmètre de 40 mètres autour de la construction principale.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation existantes :

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions relevant d'une autre destination :

- Les travaux d'extension ne pourront pas induire une augmentation de plus de 50 % de l'emprise initiale des constructions, sans jamais atteindre une augmentation de plus de 200 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- La réalisation d'annexes antérieurement à l'approbation du PLUi est limitée à une augmentation de l'emprise au sol de 50 m².

• Hauteur des constructions

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

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

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.
- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

(Présentation non-opposable)

La zone permet de faciliter l'évolution voir le développement d'équipements publics et collectifs sur le territoire.

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

- Les hébergements.

- Les constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaires à la surveillance ou aux services admis dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination admise dans la zone.

		<i>Destination autorisée</i>
Accusé de réception en préfecture 087-200070506-20231221- Destination interdite		
Date de télétransmission : 22/12/2023		
Date de réception en préfecture : 22/12/2023		
ASC : Admis sous conditions		

54

5.5- Zone As

Caractéristiques de la zone As

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les terres vouées à l'agriculture maintenues à demeurer non-bâties pour des raisons de préservation paysagère ou afin de préserver les possibilités de développement futurs des tissus urbains.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Toutes destinations des constructions et affectations des sols, sont interdites.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		As
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements 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		

☐ Destination autorisée

☒ Destination interdite

☒ Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
 087-200070506-20231219-D2023-74-D
 Date de télétransmission : 22/12/2023
 Date de réception préfecture : 22/12/2023

5.6- Zone At

Caractéristiques de la zone At

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond à des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées à destination à destination touristique et/ou de services ou commerces à destination des visiteurs situés dans un contexte agricole.

Il s'agit d'assurer la prise en compte d'implantations d'activités agricoles déjà existantes tout en permettant leur diversification: hébergement touristique, points de ventes directs à la ferme, restaurants, etc.

Les dispositions réglementaires visent à assurer des conditions d'aménagement favorables à l'insertion des projets dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations forestières.
- Les hébergements.
- Le commerce de gros et les cinémas.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions à vocation d'habitation, à condition d'être liées à l'activité agricole existante, les annexes et extensions des habitations existantes.
- Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination admise dans la zone.
- Les activités artisanales et commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les restaurants, dès lors que le projet est directement lié et nécessaire à l'activité existante.
- Les hébergements touristiques et de loisirs et leurs équipements techniques, sont autorisés à condition de ne laisser qu'une empreinte minimale sur l'environnement en cas de désaffectation et d'être limités au nombre de 5 hébergements par site.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		At
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		ASC
Logement		ASC
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		ASC
Restauration		ASC
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		ASC
Hébergement hôtelier et touristique		ASC
Cinéma		
Équipements 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		

	Destination autorisée
	Destination interdite
	Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070406-20231221-Document
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023

5.6- Zone At

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions agricoles :

Règle générale

Les constructions agricoles doivent respecter un recul :

- de 15 mètres minimum par rapport aux routes nationales et départementales.
- de 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques avérées. Des éléments techniques de justification devront être apportés en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions des autres destinations :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions agricoles :

Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum.

Pour les constructions des autres destinations :

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (y compris les piscines) doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions d'habitation :

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour tout point de façade) à une distance maximale de 30 m de la construction principale (au point de façade le plus proche).
- Les abris pour animaux (annexes légères facilement démontables d'une emprise au sol inférieure à 20 m²) devront être implantés dans un périmètre de 40 mètres autour de la construction principale.

Pour les constructions agricoles :

- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un

regroupement architectural avec le bâtiment principal.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation existantes :

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions agricoles :

- Il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions d'hébergement touristiques et d'accueil de clientèle :

- La surface d'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est de 200 m², à partir de la date d'approbation du PLUi.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions agricoles :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

Les constructions de hauteurs peuvent être fonctionnelles ou

techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

Pour les constructions d'habitation :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C). La hauteur ne pourra excéder 9 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

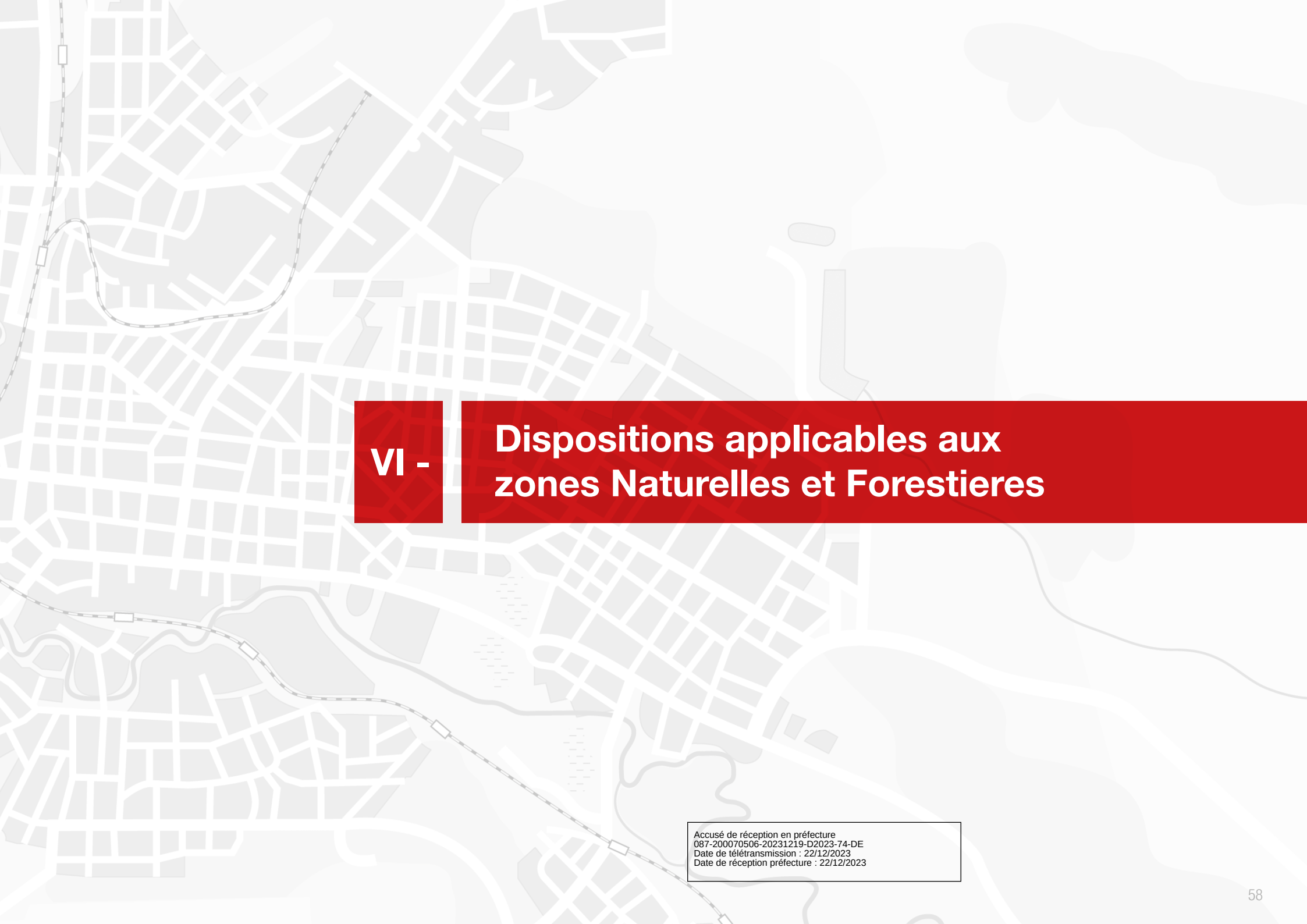
Qualité architecturale

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les constructions agricoles :

- En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

Accusé de réception en préfecture
08712077000
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de dépôt en préfecture : 22/12/2023



VI -

Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestieres

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

6.1- Zone N

Caractéristiques de la zone N

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les espaces naturels ou présentant un intérêt paysager ou écologique.

Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles et sylvicole.

Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions principales d'habitation (hors annexes et extensions des constructions existantes).
- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.
- Autres équipements recevant du public.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations des exploitations agricoles et sylvicoles à condition de ne pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaire à une exploitation agricole et d'être construite sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole, sylvicole ou à un équipement d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et équipements à condition d'être liées et nécessaires à la production d'énergie.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	N
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	ASC
Logement	ASC
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements 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	

Destination autorisée

Destination interdite

Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

6.1- Zone N

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions agricoles :

Règle générale

Les constructions agricoles doivent respecter un recul :

- de 15 mètres minimum par rapport aux routes nationales et départementales.
- de 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques avérées. Des éléments techniques de justification devront être apportés en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions agricoles :

Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (y compris les piscines) doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les constructions d'habitation :

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour tout point de façade) à une distance maximale de 30 m de la construction principale (au point de façade le plus proche).
- Les abris pour animaux (annexes légères facilement démontables d'une emprise au sol inférieure à 20 m²) devront être implantés dans un périmètre de 40 mètres autour de la construction principale.

Pour les constructions agricoles ou forestières :

- Compte-tenu des besoins fonctionnels et

techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation existantes :

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions agricoles ou forestières :

- Il n'est pas fixé de règle.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions agricoles ou forestières :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.
- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysans et agriculteurs.

Pour les constructions d'habitation :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C). La hauteur ne pourra excéder 9 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Qualité architecturale

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les constructions agricoles ou forestières :

- En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

6.2- Zone N1

Caractéristiques de la zone N1

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les espaces naturels ou présentant un intérêt paysager ou écologique sur lesquels sont présents des activités de loisirs.

Cette zone permet les constructions légères en lien avec la mise en valeur des sites de loisirs et sports.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les abris (pêche, chasse, loisirs, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être facilement démontables ou transportables ;
 - de ne laisser qu'une empreinte minimale sur l'environnement en cas de désaffectation ;
 - dans la limite d'une construction par unité foncière.
- Les installations et aménagements, sans constructions, d'activités de loisirs ou de sport ayant trait à la nature (cheminements piétonniers et cyclables, mobiliers destinées à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune, etc.), sans porter atteinte aux milieux naturels environnants.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		N1
Exploitation agricole et forestière		X
Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X
Habitation		X
Logement		X
Hébergement		X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		X
Cinéma		X
Équipements 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		X
Industrie		X
Entrepôt		X
Bureau		X
Centre de congrès et d'exposition		X

Destination autorisée

Destination interdite

Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070406-20231221-
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023

6.2- Zone N1

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions à usage de loisirs :

Règle générale

Les constructions doivent respecter un recul :

- de 15 mètres minimum par rapport aux routes nationales et départementales.

- de 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques avérées. Des éléments tech-

niques de justification devront être apportés en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions des autres destinations :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis des limites séparatives.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 15 % de l'unité foncière dans la limite de 25 m² par unité foncière.

• Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m.

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

• Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

6.3- Zone Np

Caractéristiques de la zone Np

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les espaces naturels à très forts enjeux environnementaux, écologiques et/ou paysager à protéger de manière prioritaire : corridors écologiques, zones humides, périmètres Natura 2000, terres agricoles fortement susceptibles de présenter une fonctionnalité écologique, etc.

Cette zone est totalement inconstruc-tible ce qui n'empêche pas la mise en valeur des sites (sentiers de randonnée, information pédagogique ou touristique, usages agricoles, etc.).

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Toutes destinations des constructions et affectations des sols non-mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les installations et équipements nécessaires au bon fonctionnement des captages en eau potable (AEP).

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Np
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		ASC
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC
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		

Destination autorisée

Destination interdite

ASC : Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070406-20231221-
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023

6.4- Zone Nt

Caractéristiques de la zone Nt

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond à des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées à destination touristique et/ou de services ou commerces à destination des visiteurs situés dans un contexte naturel.

Il s'agit essentiellement d'assurer la prise en compte d'implantations d'activités déjà existantes : hôtellerie, points de ventes directs à la ferme, restaurants, etc. L'objectif des règles applicables est de permettre le maintien et les évolutions (extensions et annexes) de ces activités voir, lorsque la délimitation du zonage le permet, l'implantation de nouvelles en complément de celles existantes.

Les dispositions réglementaires visent à assurer des conditions d'aménagement favorables à l'insertion des projets dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Le commerce de gros, les activités de services avec accueil d'une clientèle et les cinémas.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaires à la surveillance ou au service admis dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination admise dans la zone.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Nt
Exploitation agricole et forestière		☒
Exploitation agricole		☒
Exploitation forestière		☒
Habitation		ASC
Logement		ASC
Hébergement		ASC
Commerce et activité de service		☒
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		☒
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		☒
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		☒
Équipements 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		☒

☐ Destination autorisée

☒ Destination interdite

☒ Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
 087-200070506-20231219-02023-74-DE
 Date de télétransmission : 22/12/2023
 Date de réception préfecture : 22/12/2023

6.4- Zone Nt

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour les constructions agricoles :

Règle générale

Les constructions agricoles doivent respecter un recul :

- de 15 mètres minimum par rapport aux routes nationales et départementales.
- de 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques avérées. Des éléments techniques de justification devront être apportés en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions des autres destinations :

Les constructions doivent être implantées en

retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les constructions agricoles :

Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum.

Pour les constructions des autres destinations :

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (y compris les piscines) doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

- La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

- **Hauteur des constructions**

Pour les constructions principales:

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

Pour les annexes :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 6 m.

6.5- Zone Ne

Caractéristiques de la zone Ne

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond a des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif (station de traitement et dépuration, cimetière, salle des fêtes isolée, etc.) caractérisés par leur localisation dans un contexte naturel.

La zone permet de faciliter l'évolution voir le développement de équipements publics et collectifs sur le territoire.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les nouvelles constructions principales d'hébergement (hors annexes et extensions des constructions existantes).

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les nouvelles constructions principales d'habitation aux conditions d'être nécessaires à la surveillance ou à l'exercice d'un service d'intérêt collectif.
- Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination admise dans la zone.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les annexes et extensions d'hébergement :

- La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

• Hauteur des constructions

Pour les annexes et extensions d'hébergement :

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Ne
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		ASC
Hébergement		ASC
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements 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		

☐	Destination autorisée
☒	Destination interdite
☒	Admis sous conditions

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

(Présentation non-opposable)

Les dispositions réglementaires visent à assurer des conditions d'aménagement favorables à l'insertion des projets dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Les hébergements.
- Le commerce de gros et les cinémas.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les équipements sportifs.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les autres équipements recevant du public.
- Les centres de congrès et d'exposition.

- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination admise dans la zone.

		<i>Destination autorisée</i>
Accusé de réception en préfecture 087-20007096-20231219		<i>Destination interdite</i>
Date de télétransmission : 22/12/2023		
Date de réception en préfecture : 22/12/2023		
ASC - Admis sous conditions		

6. 6- Zone Nx

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et les annexes à usage industriel :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

Pour les constructions des autres destinations :

Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes (y compris les piscines) doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural.

Pour les constructions d'habitation :

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour tout point de façade) à une distance maximale de 30 m de la construction principale (au point de façade le plus proche).

- Les abris pour animaux (annexes légères facilement démontables d'une emprise au sol inférieure à 20 m²) devront être implantés dans un périmètre de 40 mètres autour de la construction principale.

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation existantes :

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions relevant d'une autre

destination :

- Les travaux d'extensions ne pourront pas induire une augmentation de plus de 50 % de l'emprise initiale des constructions, sans jamais atteindre une augmentation de plus de 200 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

- La réalisation d'annexes antérieurement à l'approbation du PLUi est limitée à une augmentation de l'emprise au sol de 50 m².

• Hauteur des constructions

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

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

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.

- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.



VII -

Annexes

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

7.1- Lexique

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLUi :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination «exploitation agricole et forestière» : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2. Pour la destination «habitation» : logement, hébergement ;
3. Pour la destination «commerce et activités de service» : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4. Pour la destination «équipements 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, établisse-

ments d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5. Pour la destination «autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire» : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les annexes et extensions sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (construction principale).

Exploitation agricole et forestière

- 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.
- Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

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

- 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.

Commerce et activités de service

- 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.
- Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- 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.
- Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Cinéma : recouvre toute construction ré-

pondant 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.

Équipement d'intérêt collectif et services publics

- 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.
- 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.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipe-

7.1- Lexique

ments 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.

- **Salle d'art et de spectacles** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **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.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- **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.

- **Entrepôt** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 2 : DÉFINITIONS ET PRÉCISIONS SUR L'APPLICATION DES RÈGLES

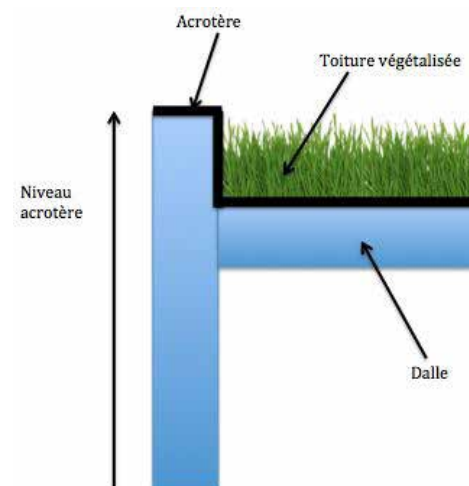
Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propriété

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsque il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est «

l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est «l'alignement futur», qui résulte soit d'un emplacement réservé (figure sur les documents graphiques du PLUi), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLUi).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Annexe

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

7.1- Lexique

tient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemple d'annexes pour une habitation : garage, abri de jardin, abri vélos, bûcher, local d'ordures ménagères, local technique... ;

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,50m.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole

L'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment agricole dépend de sa destination et de son caractère nécessaire pour l'accomplissement d'une activité. La délivrance d'une autorisation d'urbanisme se fait donc par dérogation, puisque l'article L. 311-1 du Code rural exclut toutes édifications et installations de bâtiments dans une zone agricole.

Seules les installations agricoles suivantes sont admises au titre du PLUi :

- stockage ou transformation de production ;
- stockage de matériels agricoles ;
- élevage et abri d'animaux ;
- lieu de valorisation agricole ;
- silos, ateliers, cuves, hangars ;

- hangars, auvents, couvertures ;
- locaux de traite, stockage d'aliments, logis de bêtes ;
- espaces de vente, d'exposition et de tourisme agricole.

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-32 à R111-35 du code de l'urbanisme.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Cette pratique est réglementée aux articles R111-47 à R111-50 du code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations (ou sous-destination) de construction. Soit le changement est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire. Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou

avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public).

Coefficient d'Espaces Verts (biotope)

Le coefficient d'espaces verts (ou biotope) est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Ex : Sur un terrain de 1 000 m², construit sur 600 m². Au moins 40 % de la surface du terrain non bâtie doit être traitée en espaces verts (160 m²), dont 10 % de la surface du terrain non bâtie (40 m²) doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

60 % d'emprise au sol

10 % : espace de pleine terre (100 m²)

30 % : autre espace vert (300 m²)

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir

compte de leur qualité :
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Espaces verts de pleine terre
Date de réception préfecture : 22/12/2023

Indice : 1

Espaces verts sur dalle : plus de 80cm de terre végétale

Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle : entre 15cm et 80cm de terre végétale (Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive par exemple)

Indice : 0,25

Espaces verts sur dalle: moins de 15cm de terre végétale (Toiture végétalisée extensive par exemple)

Indice : 0,15

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

Construction

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et l'aptitude de l'ouvrage rem-

7.1- Lexique

plissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL)

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier). Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture (aussi appelé gouttière). Élément permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc... .

Emplacements réservés

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage public d'infrastructure ou de superstructure, installation d'intérêt général, espace vert, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol

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.

Emprise publique

Les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairies, etc.), les règles d'implantation des constructions en limite de ces emprises sont

celles définies en limite séparative.

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

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

7.1- Lexique

Façade – pignon

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.

La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment et ayant le linéaire le plus long. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gouttereau (mur)

Le mur gouttereau désigne le mur de façade reliant les murs pignons et supportant la gouttière.

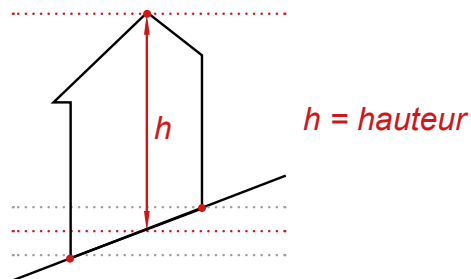
Habitations légères de loisirs

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage

de loisir.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en

application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

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.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés,

Accuse de réception en préfecture
087-200070506-20231219-D2023-74-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP).

7.1- Lexique

Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les emba-

ures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les loge-

ments sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Traitement paysager

Le traitement paysager est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées.

Traitement végétalisé

Pour des raisons techniques, des types de plantation sont possibles.

- végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;
- végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;
- végétalisation intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir de véritable petit jardin.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Véranda

Une véranda désigne une pièce à vivre généralement située dans le prolongement de l'habitation principale. Elle est constituée d'un toit transparent ou translucide et de parois essentiellement vitrées.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace

Accusé de réception en préfecture
1087-2020-07056-2023-12-29-02023-74-05
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception en préfecture : 22/12/2023

7.1- Lexique

naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

Zonage

Le zonage regroupe les 4 grandes zones (U, AU, A, N). Il exprime la délimitation graphique des zones. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des

terrains faisant l'objet d'une même vocation soumise aux mêmes règles (ex : Ua, N, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictées, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ux₁, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

7.2- Nuancier départemental

Nota : Des changements mineurs de la colorimétrie des illustrations ont pu émerger lors de l'impression du présent document, il est conseillé de consulter le document original disponible en mairie.

NUANCIER DEPARTEMENTAL
pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne




Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Vienne. 1 rue des Aïeux 87000 LIMOGES. Tél: 05 55 32 32 40 / Fax: 05 55 32 23 25

LES ENDUITS

CE 01	CE 02	CE 03	CE 04	CE 05	CE 06	CE 07	CE 14
CE 08	CE 09	CE 10	CE 11	CE 12	CE 13		

Conseils pour un traitement cohérent et harmonieux :

- définir en premier lieu la couleur de la façade, en fonction du type d'architecture et de l'environnement (on réservera les couleurs les plus claires pour les constructions neuves ou récentes) ;
- définir le choix de la couleur des menuiseries en fonction de la couleur de la façade (un ton sur ton supprimera le relief de l'ensemble) ;
- définir un même ton pour l'ensemble des menuiseries et ferronneries, en jouant sur deux ou trois nuances (exemple : CM 31 et/ou CM 32 pour les fenêtres et volets, et CM 33 pour la porte et les ferronneries). Dans tous les cas on choisira la nuance la plus foncée pour la porte et les ferronneries ;
- choisir de préférence une peinture d'aspect mat ou satiné pour les menuiseries et ferronneries.

NB : toute modification de couleur est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une déclaration de travaux (ou être intégrée au permis de construire le cas échéant)

LES ENDOITS

087-200070506-20231219-D-2023-74-DE
Date de transmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

7.2- Nuancier départemental

