Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Haut Limousin

Communauté de communes Haut Limousin en Marche (87)

3 RÉGLEMENT

3.1 RÉGLEMENT ÉCRIT

Communauté de communes
Haut-Limousin en Marche
12 Avenue Jean Jaurès 87300 Bellac, Tél: 05 55 60 09 99

PLUi approuvé le 22/06/2022
devenu opposable le 09/03/2023
modifié le 02/03/2026 (modif n°1)
modifié le 16/11/2026 (modif n°3)

MODIFICATION N°3 DU PLUi

Le Président
Francis MARTIN

auddicé

Sommaire

I - RÈGLES GÉNÉRALES P. 5

II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES P. 9

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) P. 15

3.1 - Zone Ua ..... 16.
3.2 - Zone Ub ..... 19.
3.3 - Zone Uc ..... 22.
3.4 - Zone Ue ..... 25.
3.5 - Zone Ut ..... 26.
3.6 - Zone Ux ..... 28.
3.7 - Zone Uj ..... 30.
3.8 - Zone Ul ..... 31.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU) P. 33

4.1 - Zone 1AU ..... 34.
4.2 - Zone 1AUt ..... 37.
4.3 - Zone 1AUx ..... 39.
4.4 - Zone 2AU ..... 41.
4.5 - Zone 2AUx ..... 42.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) P. 43

5.1 - Zone A ..... 44.
5.2 - Zone Ah ..... 47.
5.3 - Zone At ..... 50.
5.4 - Zone Al ..... 52.
5.5 - Zone Ax ..... 54.
5.6 - Zone Ae ..... 57.
5.7 - Zone As ..... 58.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) P. 59

6.1 - Zone N ..... 60.
6.2 - Zone Nt ..... 63.
6.3 - Zone Nl ..... 65.
6.4 - Zone Nx ..... 67.
6.5 - Zone Ne ..... 70.
6.6 - Zone Np ..... 71.

VII - ANNEXES P. 73

7.1 - Lexique ..... 74.
7.2 - Nuancier départemental ..... 81.

I - RÈGLES GÉNÉRALES

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 de la Communauté de communes du Haut-Limousin.

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. 111-53), 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 au objectifs des sites concernées.

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 touristique, comportant également un sous-secteur Ut1.
- Ux : zone Urbaine à vocation principale économique, comportant également deux sous-secteurs Ux1 et Ux2.
- Uj : fonds de jardins ou parcs présents dans les zones urbaines.
- Ul : zone Urbanisée à vocation de loisir.

Les zones AU sont les suivantes :

- 1AU : zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat à court terme.
- 1AUt : zone A Urbaniser à court terme et à vocation 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 : zone Agricole à vocation d'Habitat
- At : zone Agricole Touristique
- Al : zone Agricole à vocation principale d'activités de loisirs.
- Ax : zone Agricole Economique
- Ae :zone Agricole à vocation d'Equipement

Les zones N sont les suivantes :

- N : zone Naturelle.
- Nl : zone Naturelle à vocation principale d'activités de loisirs.
- Np : zone Naturelle du patrimoine environnemental.
- Nt : zone Naturelle Touristique
- Nx : zone Naturelle à vocation Économique
- Ne : zone Naturelle à vocation d'Équipement

Article 4 : 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.

1. Règles Générales

Article 5 : Adaptations mineures

Article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 : Règles particulières

- Reconstruction après sinistre : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

- Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial : Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- 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 PLU, 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.

- Règles s'appliquant à la parcelle issue de la division en propriété ou en jouissance : Dans le cas de lotissements ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque unité foncière ainsi divisée.

Article 7 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Cette pièce du PLUi constitue un document opposable aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Article 8 : Les Emplacements Réservés

Article L151-41

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 9 : Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

- Dans le cas où une construction n'est pas conforme à une ou plusieurs règles de la zone dans laquelle elle est située, les travaux soumis à déclaration ou permis de construire sont autorisés dès lors qu'ils sont sans incidence sur le volume existant ou améliorent la conformité de la construction vis-à-vis du règlement en vigueur.

- Lorsqu'une construction existante, autorisée par l'article 1 et 2 de la zone, ne respecte pas les articles 3 à 16 de la zone, son extension est permise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité de la construction.

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'article 1 de la zone, son extension n'est possible que si l'article 2 de la zone le prévoit explicitement et selon les conditions qu'il expose.

1. Règles Générales

Article 10 : Les Espaces Boisés
Article L113-1 et L113-2

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 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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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 délimité 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 générale

- 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.

Règle Alternative

- Dans le cas d'une construction existante déjà non-conforme (ou en cas d'isolation par l'extérieur), les extensions pourront déroger à la règle de recul 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.

- **Hauteur des constructions**

Modalités d'application de la règle

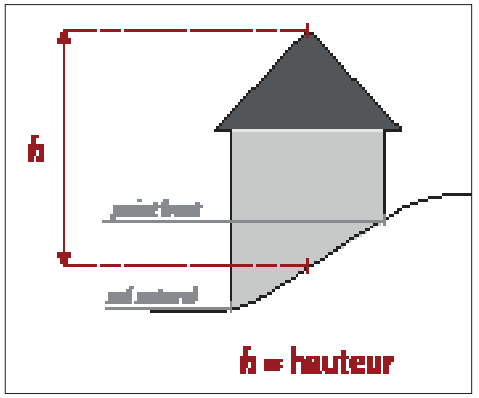
- La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.
- Lorsque la construction s'implante sur un terrain avec un dénivelé supérieur à 2 %, le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu du différentiel existant entre le point haut et le point bas de la construction au regard du sol naturel.
- Les règles de hauteur maximale ne s'applique pas aux éléments architecturaux ou techniques de faible emprise (comme les souches de cheminée, de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur, les clochetons, les tourelles, etc.).

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.



2. Règles communes à toutes les zones

Aspect extérieur des constructions

• Dispositions générales aux règles relatives à l'aspect extérieur

Règle générale

- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments architecturaux caractéristiques des constructions étrangères (colonnes, etc.) sont interdits.

Règle alternative

- Des constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme, ou les matériaux qu'elles utilisent ou une innovation environnementale de performance énergétique (notamment lorsqu'elles s'inscrivent dans des démarches de type Haute Qualité Environnementale, construction à énergie passive) pourront déroger à certaines règles fixées ci-après à condition de qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Les teintes des façades et menuiseries extérieures devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE annexé au présent règlement, le blanc est également accepté.

- 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 recouvert.

- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, listels, 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 depuis l'espace public, à moins d'être insérés de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Pour les constructions principales :

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

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

- Les toitures d'annexes et d'extensions, l'aspect devra être en harmonie avec celui de la construction principale.

- L'introduction d'éléments fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.

Pour les annexes et les extensions :

- Pour les toitures d'annexes et d'extensions, l'aspect devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

Panneaux photovoltaïques :

- L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques 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 matériaux).
  - Soit composée d'une haie végétale pouvant être doublée d'un grillage. Les essences composée 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 /ou éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE annexé au présent règlement. Le blanc est également admis.

- 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 admis 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.

- Les clôtures encadrant des activités économiques pourront déroger à la règle de hauteur selon les besoins, notamment en terme de sécurité.

2. Règles communes à toutes les zones

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

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 très 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.
- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants, s'ils sont de qualité.

2. Règles communes à toutes les zones

• Coefficient de Biotope

Modalités d'application de la règle

- Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit, dans les zones concernées, une proportion (exprimée en pourcentage) de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

- Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé consister, au choix, en surfaces herbacées, en potagers, en haies, en plantations d'arbres qu'ils soient isolés, en alignements, en bosquets ou petits boisements, de vergers, etc.

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

Règle alternative

- 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, des règles différentes des obligations fixées pour chaque zone pourront s'appliquer.

• 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 m^2 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 m^2 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 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.

2. Règles communes à toutes les zones

- **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.

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

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si la construction à raccordé est située en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

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 prévus 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.

- **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.

- La mise en oeuvre d'un système de récupération des eaux pluviales destinées à un usage ne nécessitant pas une eau traitées (arrosages, nettoyages de voiture...) est conseillée.

- 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 (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

III - Dispositions applicables aux zones urbaines

3.1- Zone Ua

Caractéristiques de la zone Ua

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les coeurs 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 dont le maintien de la forme urbaine doit être recherché mais qui n'ont pas vocation à s'affirmer comme des centralités fonctionnelles.

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, entrepôts 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 :

- L'adaptation, le changement de destination (vers une destinations admises), la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ua	Ua1
Exploitation agricole et forestière	X	X
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros	X	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 ou 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	X	X
Entrepôt		X
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition	X	X

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**

Pour les constructions principales et extensions :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques.
- Une implantation en recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (bâtiment principal, annexes, extensions ou mur existant) soit implanté en tout ou partie à l'alignement.
- Les constructions pourront également s'implanter en recul de l'alignement dans le cas d'une nouvelle construction principale en arrière des constructions existantes ou dans le cas de maison en second rideau.

Pour les annexes :

- Les annexes pourront s'implanter librement par rapport à l'emprise du domaine public.

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

Pour les constructions principales et extensions:

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales.
- Soit sur une seule des limites séparatives latérales. Dans ce cas, un recul minimum de 3 m devra être respecté sur la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent être implantées :
  - Soit sur une des limites séparatives,
  - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 m.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

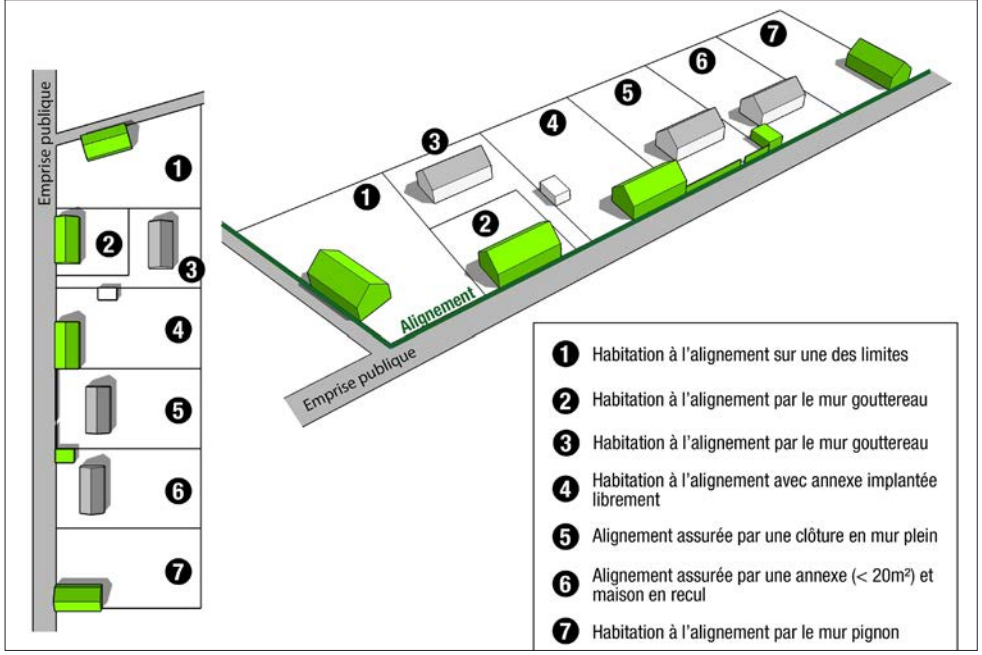
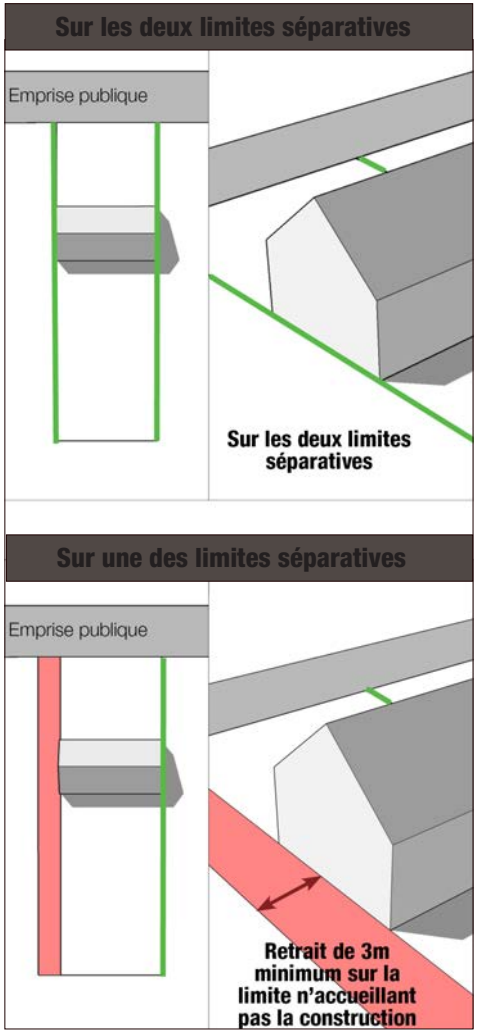


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



3.1- Zone Ua

Volumétrie

• Emprise au sol des construction

Pour les constructions d'habitation :

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

Pour les autres destinations (commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

- Il est fixé une surface de plancher totale maximale de 400 m^2.

• Hauteur des constructions

Pour les constructions principales :

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.
- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

Pour les annexes et extensions :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6m.

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, le changement de destination (vers une destinations admises), la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article.

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 ou 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

3.2- Zone Ub

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions

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

Pour les constructions principales et extensions :

- Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie, en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 3 m et maximale de 10 m.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'emprise du domaine public.

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

Pour les constructions principales et extensions :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales.
- Soit sur une seule des limites séparatives latérales.
- Soit en retrait des deux limites séparatives.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance supérieure ou égale à 3 m, calculée en tout point du bâtiment vis-à-vis de la limite séparative n'accueillant pas la construction.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent être implantées :
  - Soit sur une des limites séparatives,
  - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 m.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

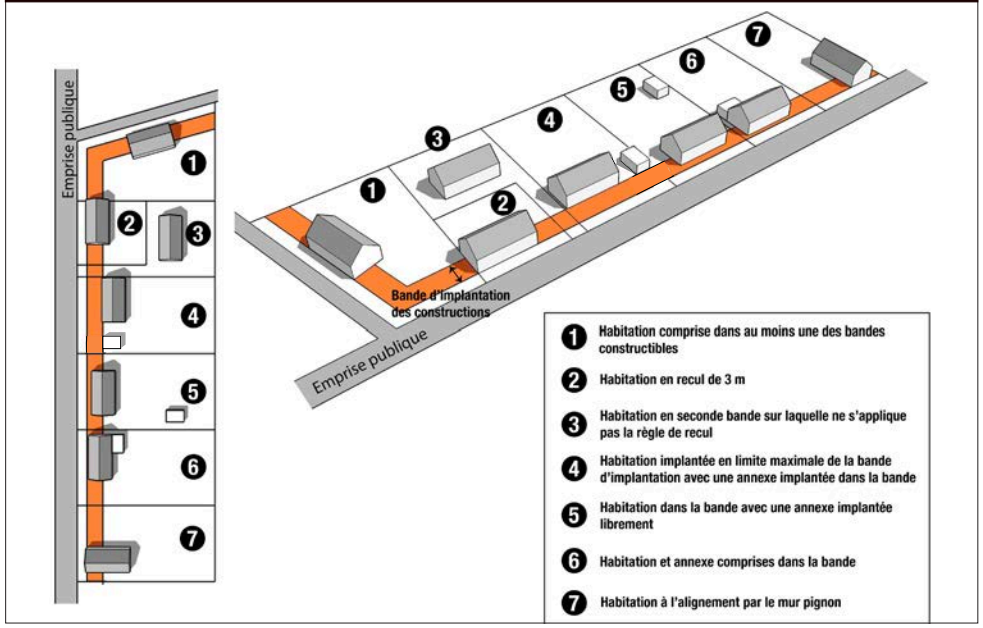
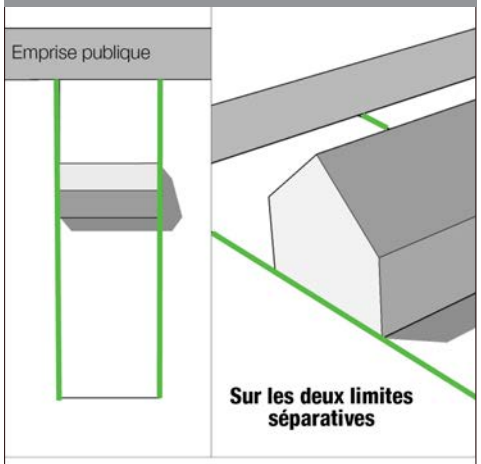
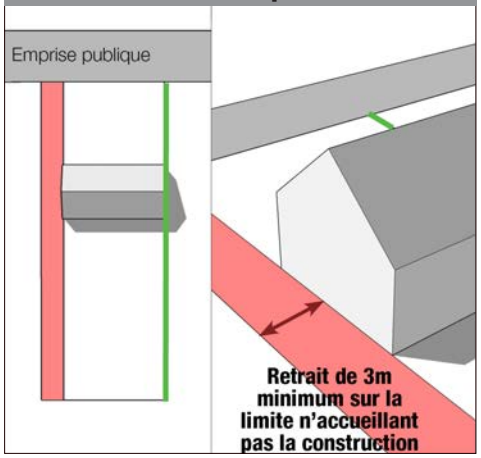


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Sur les deux limites séparatives



En retrait d'au moins une des limites séparatives



3.2- Zone Ub

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation :

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

Pour les autres destinations (activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle et bureau). :

- Il est fixé une surface de plancher totale maximale de 200 m².

• Hauteur des constructions

Pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur ne pourra excéder 9 m.
- 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.

Pour les autres destinations :

- Le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, du nombre d'emploi attendu et du type de destination.

• 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.

3.3- Zone Uc

Caractéristiques de la zone Uc

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs à dominante d'habitat. Elle correspond principalement aux premières phases d'extensions du bourg de Bellac où sont présents à la fois des maisons anciennes et récentes.

Elle est caractérisée par l'alternance de constructions aux conditions d'implantation denses, correspondant au bâti ancien issu de l'extension du centre-ville 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, le changement de destination (vers une destinations admises), la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article.

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 ou 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

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**

Pour les constructions principales et extensions :

- Les constructions principales doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de l'emprise publique,
  - Soit en retrait de l'alignement. Dans ce cas, la construction ne devra pas excéder, pour tout ou partie, un recul maximum de 10 m.

Pour les annexes :

- Les annexes pourront s'implanter librement par rapport à l'emprise du domaine public.

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

Pour les constructions principales et extensions :

- Les constructions doivent être :
  - Soit sur les deux limites séparatives.
  - Soit sur une seule des limites séparatives latérales. Dans ce cas, un recul minimum de 3 m devra être respecté sur la limite séparative latérale n'accueillant pas la construction.

Dans le cas où la construction s'implante sur une seule limite séparative latérale, elle devra le faire de façon à privilégier la mitoyenneté avec le bâti limitrophe existant.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent être implantées :
  - Soit sur une des limites séparatives,
  - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1m.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

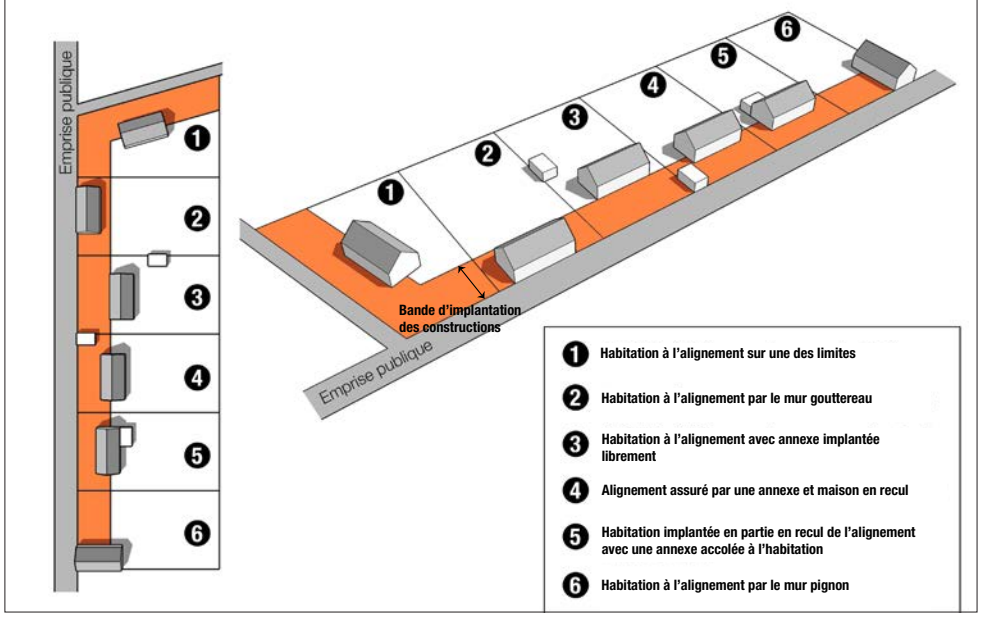
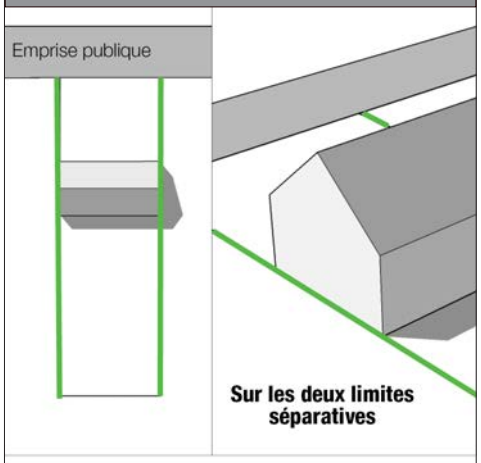
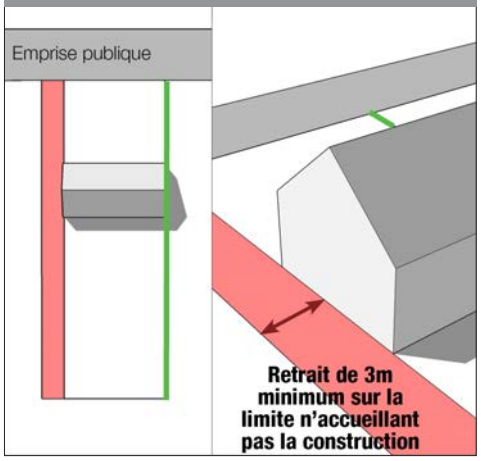


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Sur les deux limites séparatives



Sur une des limites séparatives



3.3- Zone Uc

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation :

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

Pour les autres destinations (commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

- Il est fixé une surface de plancher totale maximale de 400 m².

• Hauteur des constructions

Pour les constructions principales :

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).
- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

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 .

Pour les autres destinations :

- Le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, du nombre d'emploi attendu et du type de destination.

• 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.

3.4- Zone Ue et secteur Ue1

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 adaptée aux caractéristiques spécifiques des équipements publics et d'intérêt collectif afin de permettre leur maintien, leur évolution et leur développement.
Elle comprend un secteur Ue1 correspondant au site de la chaufferie bois biomasse de Bellac, dans lequel des dispositions réglementaires spécifiques permettent l'implantation de constructions et installations liées et nécessaires à une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

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.
- Commerces et activités de service.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les industrie, les entrepôts et les bureaux.

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.

Dispositions spécifiques au secteur Ue1
Les constructions et installations liées et nécessaires à une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées dans le secteur Ue1, sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ue / Ue1
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 ou 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

3.4- Zone Ue et secteur Ue1

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent exclusivement aux constructions et installations implantées dans le secteur Ue1.

Implantations des constructions

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

-Les constructions doivent être implantées de manière à préserver les vues depuis l'avenue Georges Pompidou.

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

-Les constructions doivent être implantées de manière à limiter les nuisances sur les espaces environnants.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

-L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 700 m².

- **Hauteur des constructions**

-La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m.

-Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de l'installation pourront dépasser cette hauteur.

Caractéristiques architecturales des façades

-Les constructions devront présenter une composition et des teintes permettant leur intégration dans le paysage environnant.

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

- **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

-Les espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager permettant l'intégration des constructions.

- **Limitation de l'imperméabilisation des sols**

-L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire au fonctionnement de l'équipement.

- **Prise en compte des nuisances sonores**

-Les constructions et installations devront être conçues de manière à limiter les nuisances sonores générées par leur fonctionnement.

Desserte par les voies publiques ou privées

- **L'accès doit être réalisé depuis l'avenue Georges Pompidou. Il doit être aménagé de manière à prévenir les conflits d'usages. Il doit être le plus éloigné possible de l'équipement scolaire.**

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 aux services à destination des visiteurs.

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 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, le changement de destination (vers une destinations admises), la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article précèdent.
- Les logements s'ils sont nécessaires à la surveillance du site touristique.
- Les destinations et sous-destinations admises, autres que les équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent participer à une valorisation touristique du site ou être en lien avec l'activité touristique.
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères et les parcs résidentiels de loisirs sont autorisés à condition ~~de s'intégrer dans les milieux environnants et le paysage.~~

	Destination autorisée
☒	*Destination interdite*
ASC :	*Admis sous conditions*

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	ASC
Commerce de gros	ASC
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC
Hébergement hôtelier et touristique	ASC
Cinéma	ASC
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 ou 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	☒

3.5- Zone Ut

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

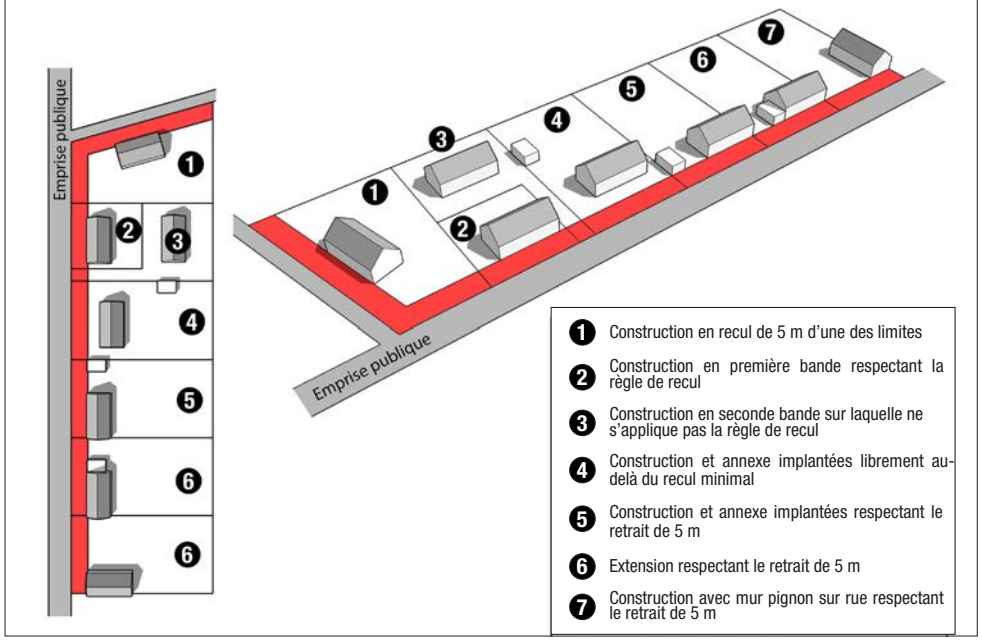
Implantations des constructions

- **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.

- Les constructions pourront également s'implanter en recul de l'alignement dans le cas d'une nouvelle construction principale en arrière des constructions existantes.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



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

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 3 m.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

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

- **Hauteur des constructions**

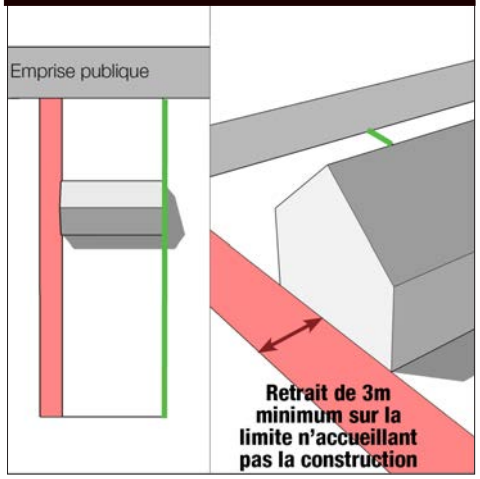
Pour les constructions principales:

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

Pour les annexes :

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

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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 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	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 ou 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

3. 6- Zone Ux

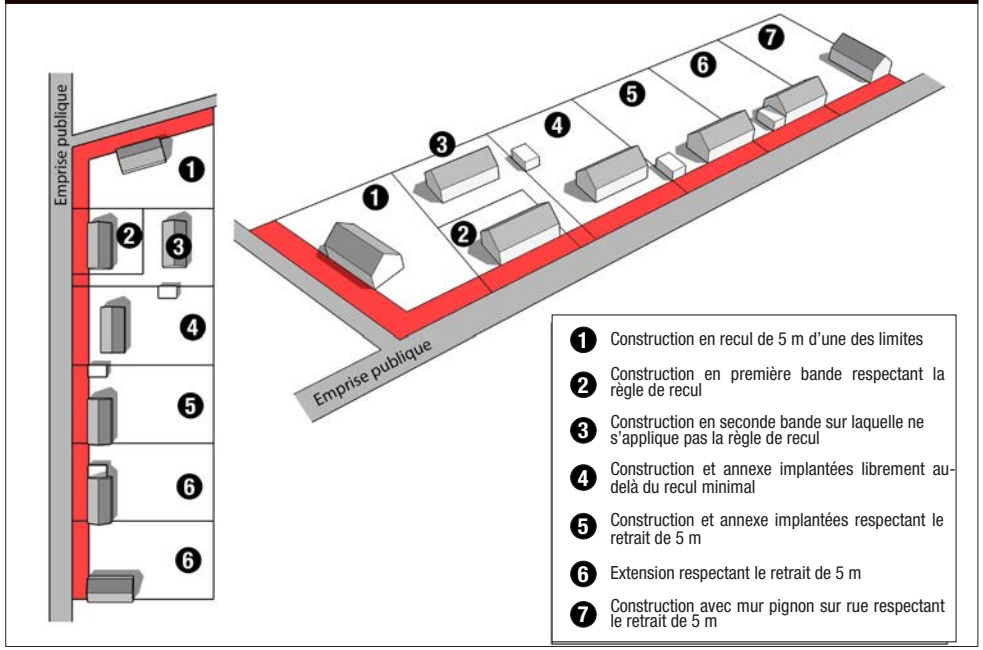
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.
- Les constructions pourront également s'implanter en recul de l'alignement dans le cas d'une nouvelle construction principale en arrière des constructions existantes.

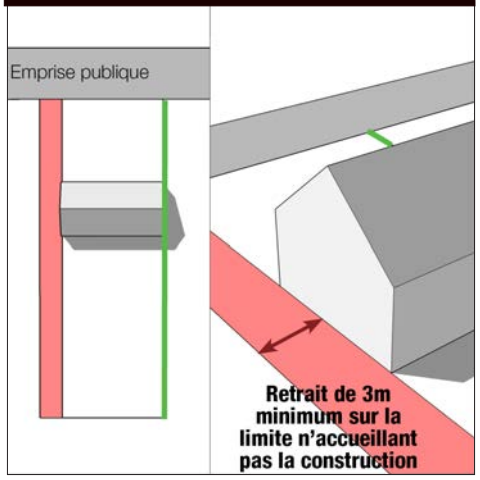
Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives latérales.
- Si l'unité foncière parcelle jouxte une zone d'habitat existante ou future, la construction devra respecter une recul minimal de 10 mètres par aux limites séparatives latérales.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol 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.

- **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.

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.

Le règlement permet la réalisation de construction de faibles emprises (comme les abris de jardins) afin de permettre la mise en valeur de ces espaces.

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 ou tertiaire.
- Les commerces et activités de services

Les sous-destinations et utilisations 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'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

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

- Les abris de jardins à condition qu'ils soient facilement démontables (sans fondation en dur)

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Uj
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 ou 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	☒

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**

  - Soit sur une des limites séparatives,
  - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 m.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 10 % de l'unité foncière dans la limite de 25 m² par unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

- La hauteur ne pourra excéder 3 m.

3. 8- Zone Ul

Caractéristiques de la zone Ul

(Présentation non-opposable)

Cette zone recouvre les secteurs où implantations de loisirs ou d'activités ludiques, nécessitant uniquement des constructions et installations de faibles emprises.

Ces secteurs présentent généralement un intérêt environnemental et/ou paysager nécessitant la mise en oeuvre d'un dispositif réglementaire assurant sa préservation.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

- Toutes les constructions, utilisation et affectations du sol non autorisées à l'article suivant.

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

- Les constructions de faibles emprises qui, quelque soit leur destination, concurrent à la mise en valeur touristique, sportives ou de loisirs des secteurs concernés à condition :
  - d'être facilement démontables ou transportables ;
  - de ne laisser qu'une empreinte minimale sur l'environnement en cas de désaffection.
  - de s'insérer harmonieusement dans le paysage environnants.
- Les installations et aménagements liées à une activité de loisirs ou de sport ayant trait à la nature sous condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels environnants.

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 avec un recul égal ou supérieur à 5 m.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 3 m.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 10 % de l'unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

- La hauteur ne pourra excéder 6 m.

IV - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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 commerces et activités de services.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

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.

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 ou 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

4. 1- Zone 1AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

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

Pour les constructions principales et extensions :

- Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie, en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 3 m et maximale de 10 m.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'emprise du domaine public.

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

Pour les constructions principales et extensions :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales.
- Soit sur une seule des limites séparatives latérales.
- Soit en retrait des deux limites séparatives. En cas de retrait, la construction devra respecter une distance supérieure ou égale à 3 m, calculée en tout point du bâtiment vis-à-vis de la limite séparative n'accueillant pas la construction.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent être implantées :
  - Soit sur une des limites séparatives,
  - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 m.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

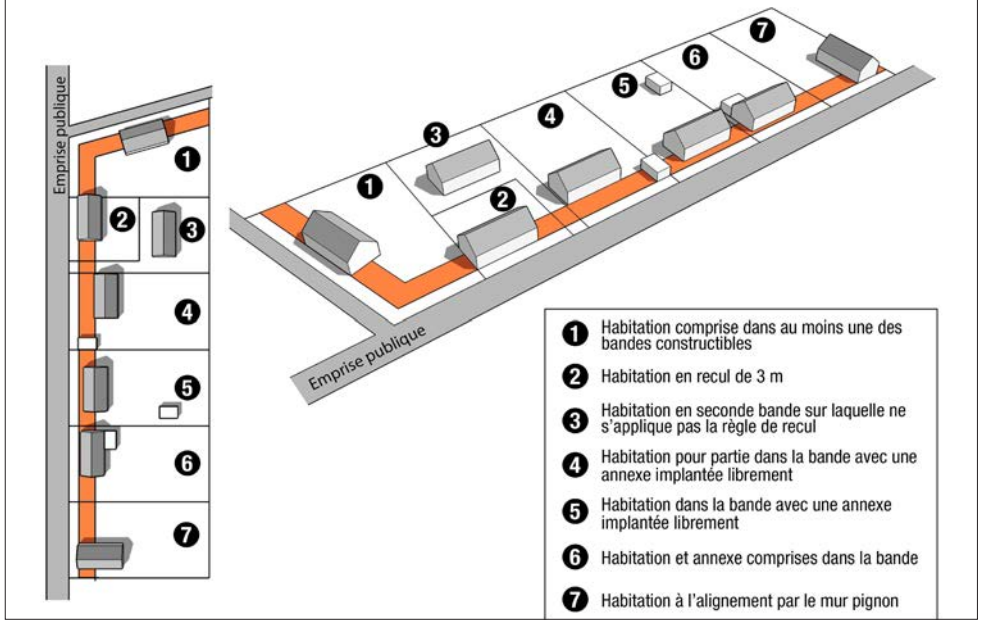
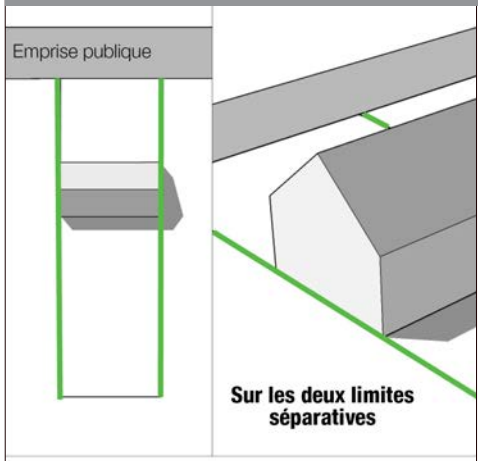
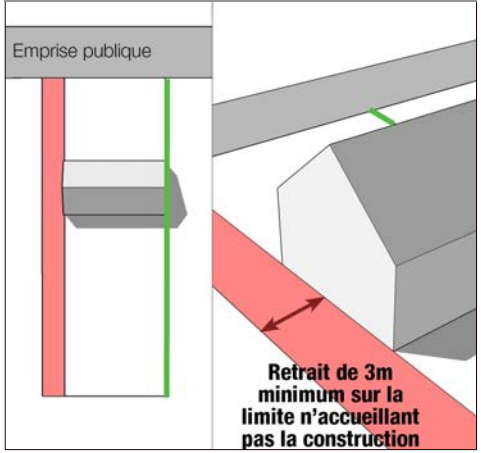


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Sur les deux limites séparatives



En retrait d'au moins une des limites séparatives



4. 1- Zone 1AU

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

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

• Hauteur des constructions

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.

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Stationnement

- 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 m^2 ;
  - Deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m^2 ;
  - Pour les constructions autre que celles à vocation d'habitat, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
  - Un minimum d'une place par 50 m^2 de surface de plancher pour les bureaux ;
  - Un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.

4. 2- Zone 1AUt

Caractéristiques de la zone 1AUt

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs destinés être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme en vue d'accueillir de nouvelles implantations d'activités touristiques.

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 1AUt 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 autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- L'hébergement.
- Le commerce de gros.

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 logements s'ils sont nécessaires à la surveillance du site touristique.
- L'artisanat et commerces de détail, la restauration, les activités de services, l'hébergement hôtelier et touristiques 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.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	1AUt
Exploitation agricole et forestière	☒
Exploitation agricole	☒
Exploitation forestière	☒
Habitation	ASC
Logement	ASC
Hébergement	☒
Commerce et activité de service	ASC
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	ASC
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 ou 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

4. 2- Zone 1AUt

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 en retrait d'une distance minimale de 3 m.

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

Pour le secteur Ut :

- Les constructions ne devront pas excéder une distance de 25 m les unes par rapport aux autres.

Pour le secteur Ut1 :

- Il n'est pas fixé de règle. L'implantation de bâtiments devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural des constructions, compte-tenu des nécessités techniques.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

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

- **Hauteur des constructions**

Pour les constructions principales:

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

Pour les annexes et extensions :

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

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

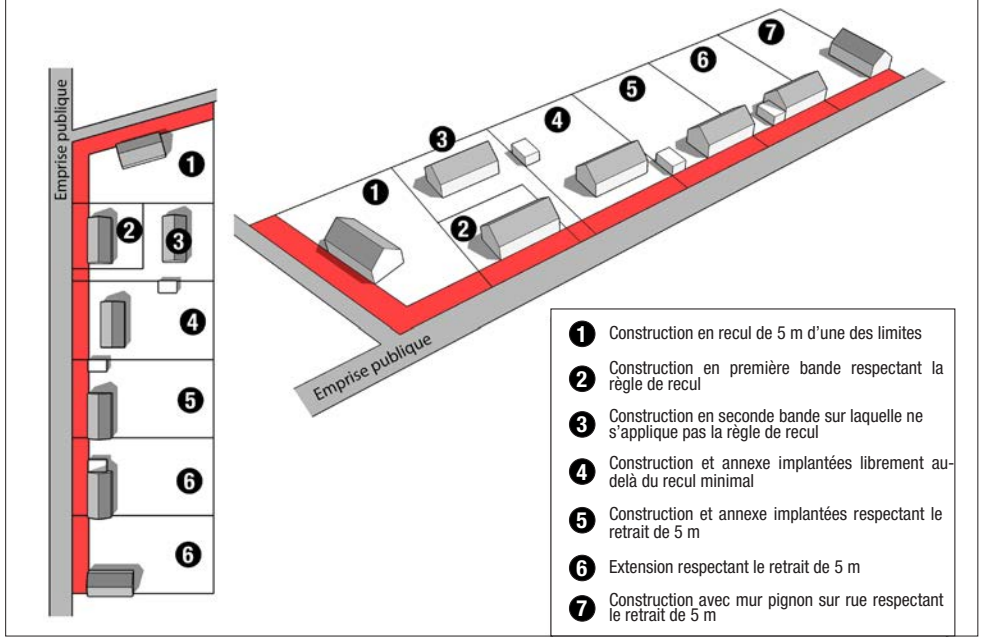
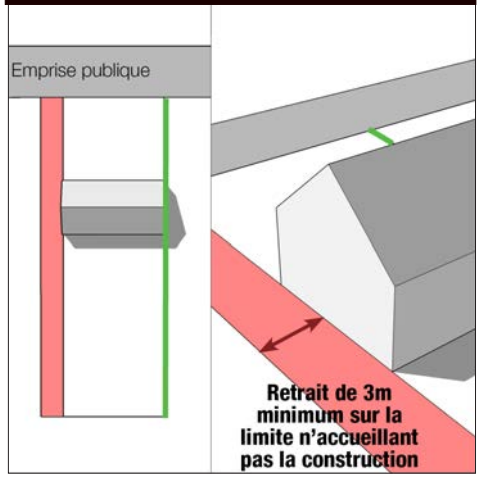


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



4. 3- Zone 1AUx

Caractéristiques de la zone 1AUx

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs destinés être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen pour l'aménagement d'une nouvelle zones d'activités économiques et l'extension de zones existantes.

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 1AUx 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 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 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.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics ainsi que les commerces et activités de service sont autorisés sous condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant ou projeté.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	1AUx
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 ou 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

4. 3- 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 5 m par rapport aux limites séparatives latérales.

- Si la parcelle jouxte une zone d'habitat, la construction devra respecter une recul minimal de 10 mètres par aux limites séparatives latérales.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol 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.

- **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.

Stationnement

- **Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

- Pour les nouvelles constructions, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.

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

  - un minimum d'une place par 30 m^2 de surface de plancher.

4. 4- 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

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 commerces et activités de services.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- 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
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public

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

- 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.

Règle alternative

- Les «Équipements d'intérêt collectif et services publics» 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 ou 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

4. 5- 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'une nouvelle zones d'activités économiques et l'extension de zones existantes.

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

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 commerces et activités de services.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- 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
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public

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

- 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.

Règle alternative

- Les «Équipements d'intérêt collectif et services publics» 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 ou 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

V - Dispositions applicables aux zones Agricoles

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 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 adjacentes.
- 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.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- 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 ou à un équipement d'intérêt collectif.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	A
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 ou 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

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**

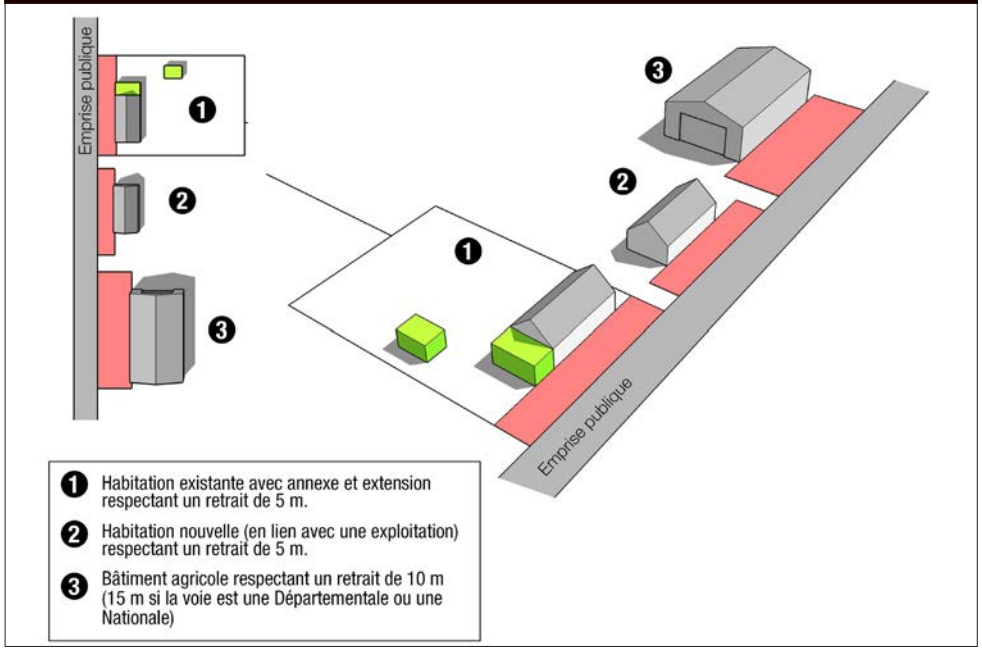
Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit respecter un recul :
  - de 15 m minimum par rapport aux routes départementales et nationales.
  - de 10 m minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Pour les constructions d'habitation :

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

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



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

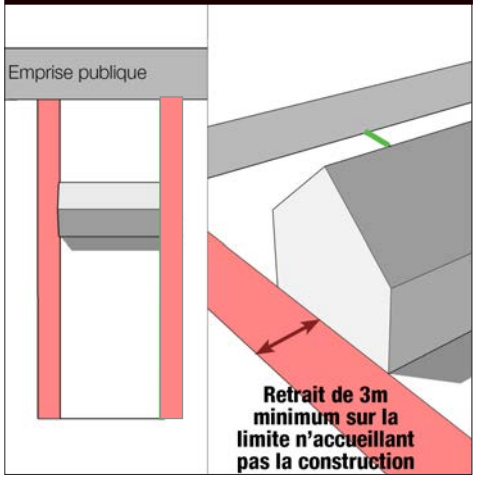
Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 m.
- Cette distance minimale est portée à 10 m si la parcelle jouxte une zone d'habitat.

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



- **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 au moins un point de façades) à une distance maximale de 25 m 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 PLU.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.
- La surface cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de la taille initiale de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Cette augmentation ne devra pas excéder 70 m² d'emprise au sol.

5. 1- Zone A

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.

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).

5.2- Zone Ah

Caractéristiques de la zone Ah

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond a 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 ou 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

5.2- Zone Ah

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

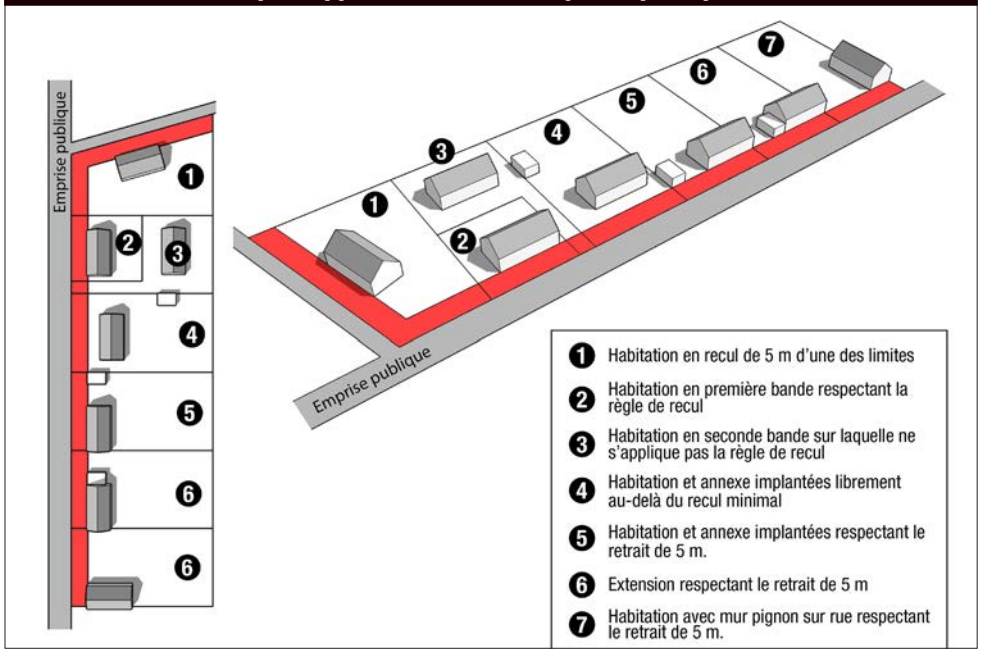
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



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

- Les annexes d'habitation devront être implantées (pour au moins un point de façades) à une distance maximale de 25 m de la construction principale.

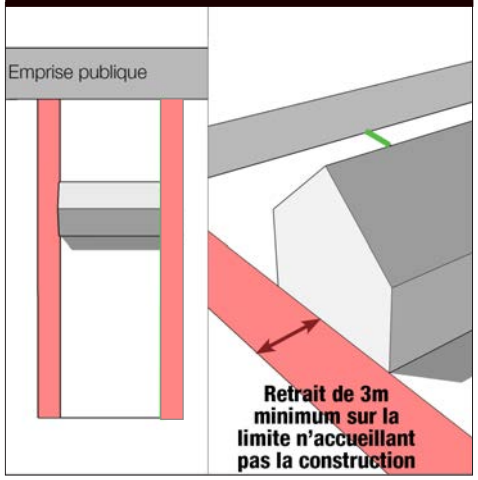
Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

Pour les nouvelles constructions d'habitations :

- L'emprise au sol est limitée à 35 % de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



Pour les constructions d'habitations existantes (à la date d'approbation du PLUi) :

- 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 PLU.

- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise 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 PLU. Cette augmentation ne devra pas excéder 70 m² d'emprise au sol.

- **Hauteur des constructions**

Pour la construction principal et ses extensions :

- 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.

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

5. 2- Zone Ah

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).

5.3- Zone At

Caractéristiques de la zone At

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond a 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 agricole.

La zone se divise en plusieurs secteurs :

- At : qui concerne d'une manière générale les implantations touristiques existantes ou en projet qui par leurs situations géographique sont isolées des tissus urbains : hôtellerie, campings, points de ventes directs à la ferme, restaurants, etc.
- At1 : qui vise plus spécifiquement à permettre l'émergence de projets agrotouristiques.

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. Elles visent par ailleurs 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 :

- Hormis en At1 où elles sont admises, les exploitations agricoles et forestières.
- 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.
- En At1, les exploitations forestières.

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

Pour l'ensemble de la zone :

- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- Les constructions d'habitation à condition 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.

En At1, sont également admises :

- 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 adjacentes.
- Les nouvelles constructions d'habitation à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.

	Destination autorisée
☒	*Destination interdite*
ASC :	*Admis sous conditions*

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	At	At1
Exploitation agricole et forestière	☒	
Exploitation agricole	☒	
Exploitation forestière	☒	☒
Habitation	ASC	ASC
Logement	ASC	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 ou 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	☒	☒

5.3- Zone At

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

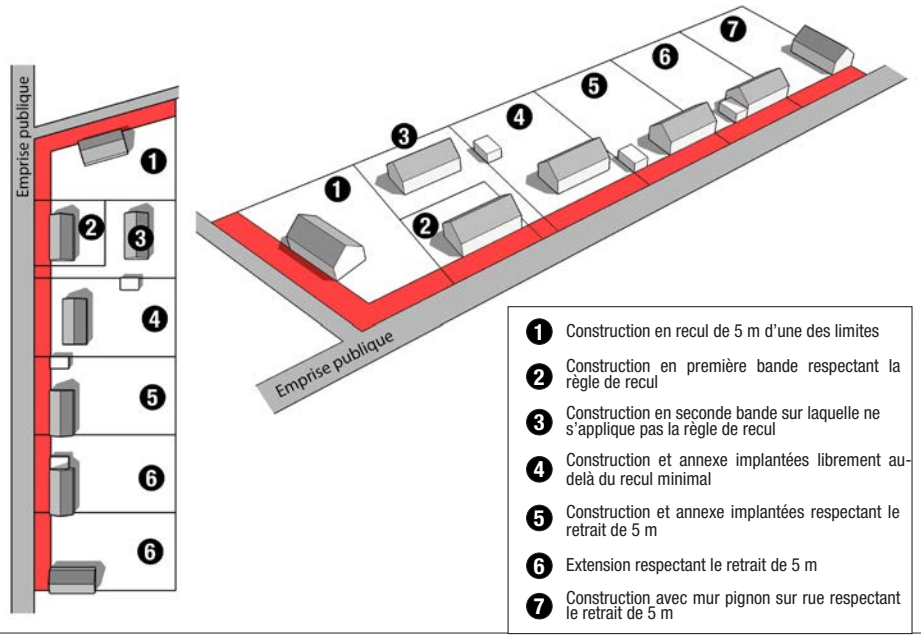
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 3 m.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



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

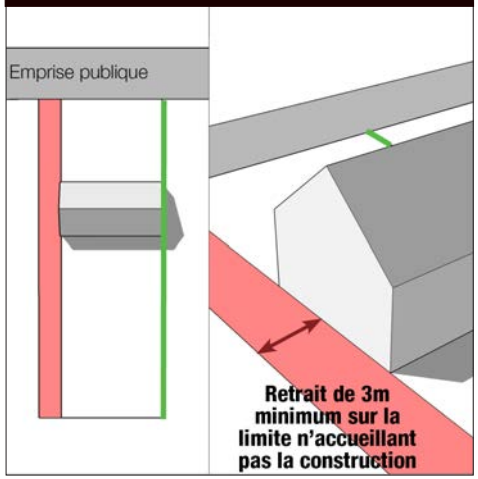
- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



- **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.

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 40 % de la surface non-bâtie de l'unité foncière (surface totale de l'unité foncière moins l'emprise au sol des construction).

5. 4- Zone Al

Caractéristiques de la zone Al

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond a des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées à destination de loisirs et de pratiques de sportives.

Il s'agit essentiellement d'assurer la prise en compte d'implantations déjà existantes. La zone se divise en plusieurs secteurs :

- Al : visant à permettre la construction de cabanes de faibles emprises (abris de jardin, pour chevaux, cabanes de pêche, de chasse, etc.).
- Al1 : permettant la prise en compte de l'aérodrome présent sur la communes de Blanzac.

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.
- *En Al,* sont également interdites les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique 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 et les autres équipements recevant du public.
- Toutes les constructions, utilisation et affectations du sol non autorisées à l'article suivant ou ne relevant pas des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ou des équipements sportifs.
- *En Al1*, sont également interdits les bureaux et centres de congrès.
- *En Al,* sont également interdits l'artisanat et commerce de détail, la restauration et l'hébergement hôtelier et touristique.

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

En secteur Al :

- Les constructions de faibles emprises et aménagements concourant à la mise en valeur touristique, sportives ou de loisirs du site à condition :
  - d'être facilement démontables ou tranportables ;
  - de ne laisser qu'une empreinte minimale sur l'environnement en cas de suppression ;
  - de s'insérer harmonieusement dans le paysage environnants et de ne pas porter atteinte aux milieux naturels environnants.

En secteur Al1 :

- Les annexes et les extensions des constructions, les installations, les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement et au service de l'aérodrome.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Al	Al1
Exploitation agricole et forestière	X	X
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation	ASC	ASC
Logement	ASC	ASC
Hébergement	X	X
Commerce et activité de service	ASC	ASC
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC	ASC
Hébergement hôtelier et touristique	X	
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X	ASC
Industrie	X	ASC
Entrepôt	X	ASC
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

5. 4- Zone Al

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 avec un recul égal ou supérieur à 5 m.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 3 m.

- **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.

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

En secteur Al :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10 % de l'unité foncière comprise dans la zone.

En secteur Al1 :

- L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone.

- **Hauteur des constructions**

En secteur Al :

- La hauteur ne pourra excéder 6 m.

En secteur Al1 :

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

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

- **Coefficient de Biotope**

En secteur Al :

- Les espaces verts et de plantations et espaces de pleines terres doivent représenter un minimum de 60 % de la surface non-bâtie de l'unité foncière (surface totale de l'unité foncière moins l'emprise au sol des construction).

En secteur Al1:

- Il n'est pas fixé de Coefficient de Biotope.

5.5- Zone Ax

Caractéristiques de la zone Ax

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond a 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.

La zone se divise en plusieurs secteurs :

- Ax : visant à permettre la prise en compte d'implantations déjà existantes en permettant leurs extensions et les annexes.
- Ax1 : visant à permettre, à titre exceptionnel, de nouvelles constructions principales, généralement en complément d'implantations existantes (comblement de secteur) ou afin de permettre la réalisation de projets particuliers ou publics.

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 :

Pour l'ensemble de la zone:

- Les exploitations agricoles et forestières.

Pour le secteur Ax :

- 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.
- 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

Pour l'ensemble de la zone:

- 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, d'hébergement hôtelier et touristique, d'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.

En Ax1 :

- Les constructions principales d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau.
- 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.

	Destination autorisée
☒	*Destination interdite*
ASC :	*Admis sous conditions*

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ax	Ax1
Exploitation agricole et forestière	☒	☒
Exploitation agricole	☒	☒
Exploitation forestière	☒	☒
Habitation	ASC	ASC
Logement	ASC	ASC
Hébergement	☒	☒
Commerce et activité de service	ASC	
Artisanat et commerce de détail	ASC	ASC
Restauration	ASC	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 ou 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	ASC	
Industrie	ASC	
Entrepôt	ASC	
Bureau	ASC	
Centre de congrès et d'exposition	☒	☒

5. 5- 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 m.

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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales.

- Si l'unité foncière parcelle jouxte une zone d'habitat existante ou future, la construction devra respecter une recul minimal de 5 mètres par aux limites séparatives latérales.

- **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.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

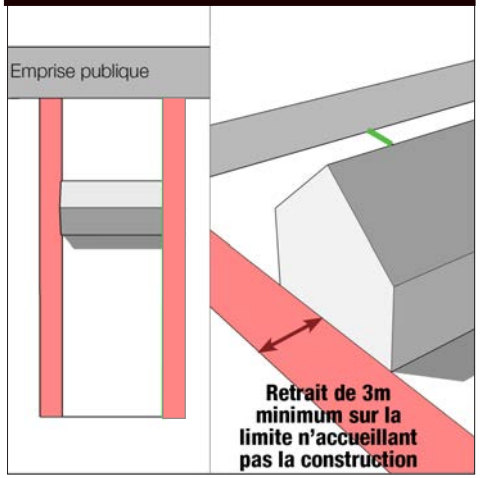


Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en Ax

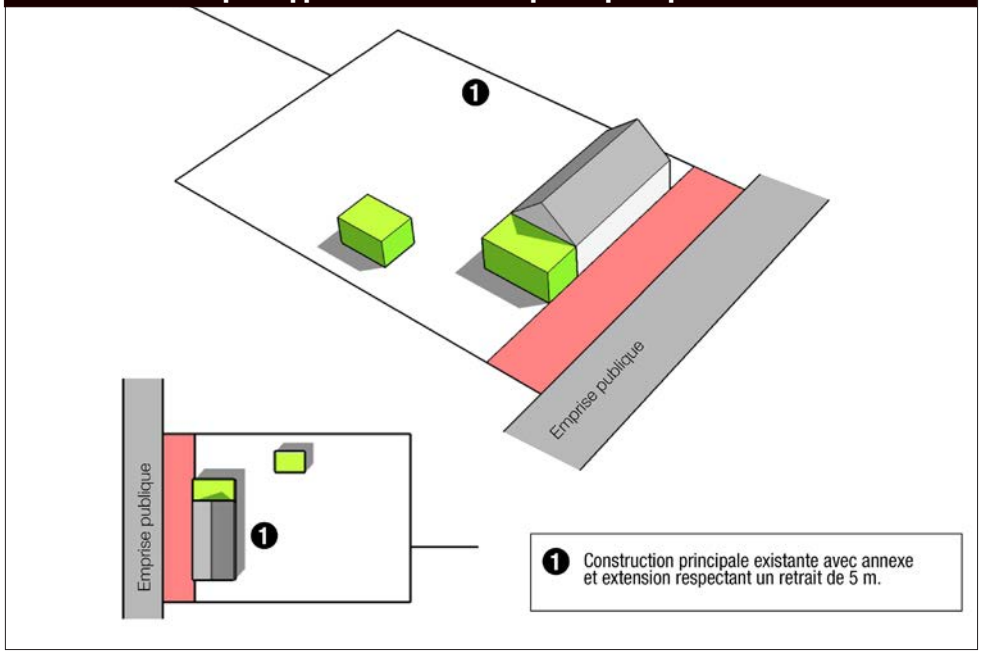
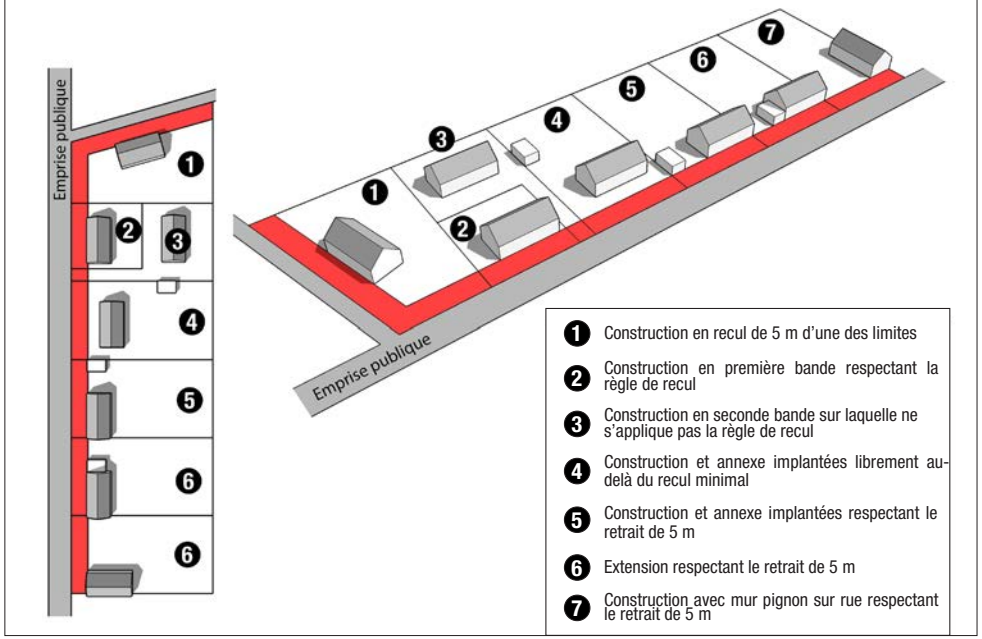


Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en Ax1



5. 5- Zone Ax

Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

• 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.

• Coefficient de Biotope

- Les espaces verts et de plantations et espaces de pleines terres doivent représenter un minimum de 40 % de la surface non-bâtie de l'unité foncière (surface totale de l'unité foncière moins l'emprise au sol des construction).

5.6- Zone Ae

Caractéristiques de la zone Ae

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond à 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 agricole.

La zone permet de faciliter l'évolution voir le développement d'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 commerces et activités de service.
- 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.

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 aux services 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	Ae
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 ou 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

5.7- 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 paysagères 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 ou 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

VI - Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestieres

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 constructions nécessaires à l'activité agricoles ou sylvicoles.

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 tiers.

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 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 sylvicoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole à condition de ne pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 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.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- 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 ou à un équipement d'intérêt collectif.

TABLEAU 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 ou 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

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**

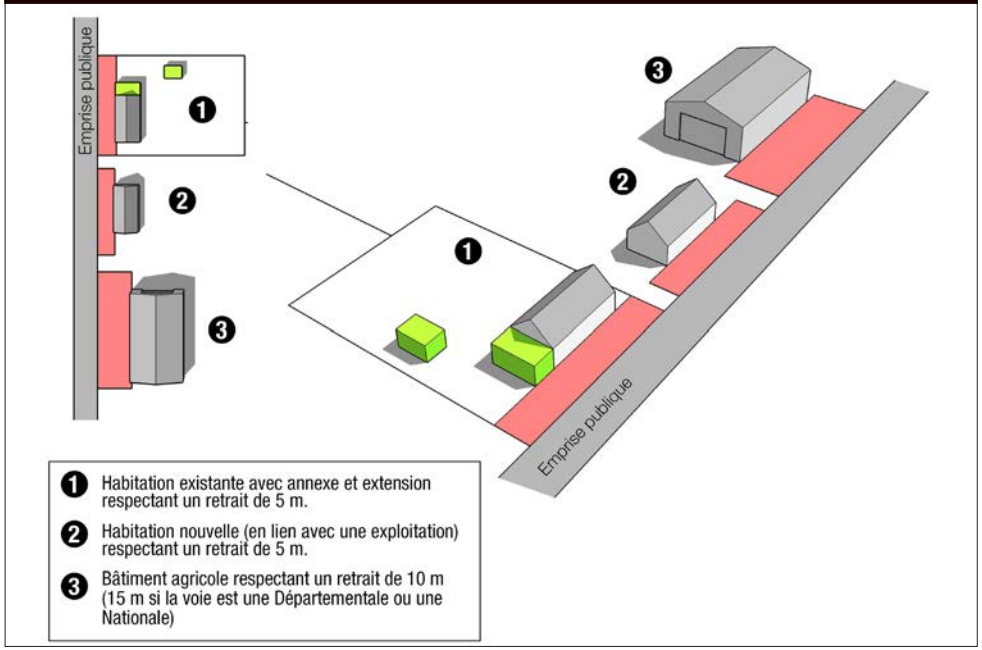
Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit respecter un recul :
  - de 15 m minimum par rapport aux routes départementales et nationales.
  - de 10 m minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Pour les constructions d'habitation :

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

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



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

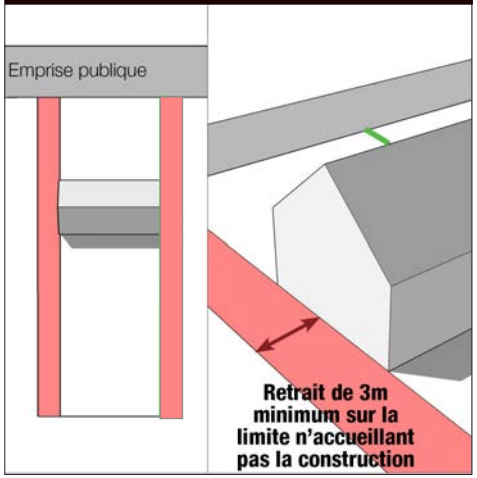
Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 m.
- Cette distance minimale est portée à 10 m si la parcelle jouxte une zone d'habitat.

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



6. 1- Zone N

- **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 au moins un point de façades) à une distance maximale de 25 m de la construction principale.

Pour les constructions agricoles et 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 PLU.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.
- La surface cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de la taille initiale de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Cette augmentation ne devra pas excéder 70 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions agricoles er forestières:

- 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.

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).

6. 2- Zone Nt

Caractéristiques de la zone Nt

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond a 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 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.

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	*Admis sous conditions*

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Nt
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	
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 ou 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	

6. 2- Zone Nt

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

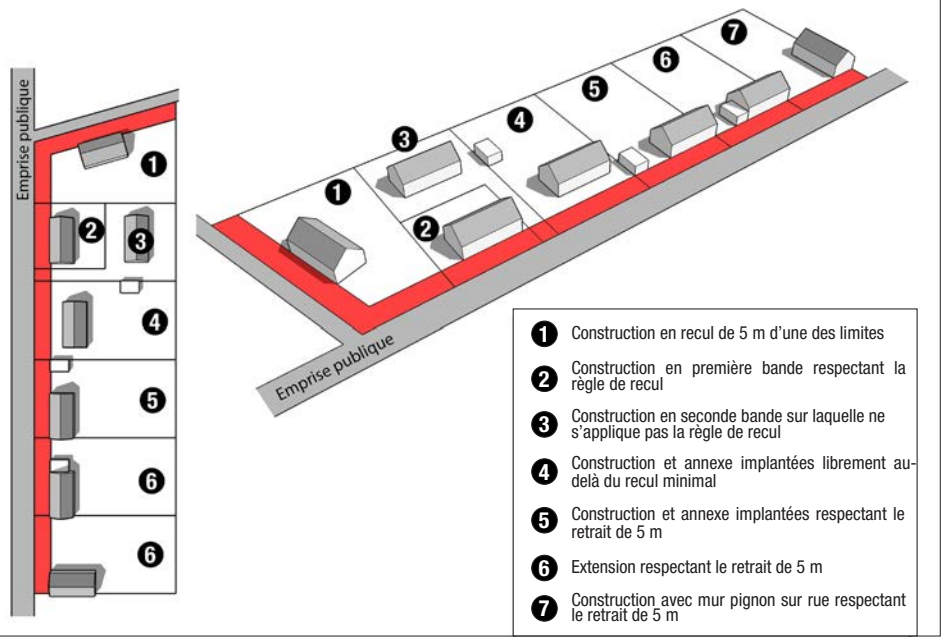
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 3 m.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



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

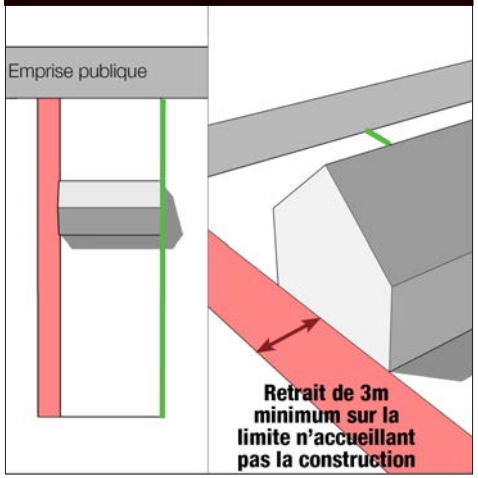
- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal.

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 PLU.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



- **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.

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 40 % de la surface non-bâtie de l'unité foncière (surface totale de l'unité foncière moins l'emprise au sol des construction).

6. 4- Zone Nl

Caractéristiques de la zone Nl

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond a des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées à destination de loisirs et de pratiques de sportives situés dans un contexte naturel.

Il s'agit essentiellement d'assurer la prise en compte d'implantations déjà existantes. La zone se divise en plusieurs secteurs :

- Nl : visant à permettre la construction de cabanes de faibles emprises (abris de jardin, pour chevaux, cabanes de pêche, de chasse, etc.).

- Nl1 : permettant la prise en compte de l'aérodrome et du village aéronautique présents sur la commune de Gajoubert.

- Nl2 : permettant la prise en compte du stand de tir sportif existant sur la commune de Gajoubert .

- Nl3 : permettant la prise en compte de l'Hippodrome du Dorat existant sur la commune de St-Ouen-sur-Gartempe .

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.

- *En Nl, NL2, NL3,* sont également interdites les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- 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 et les autres équipements recevant du public.

- Toutes les constructions, utilisation et affectations du sol non autorisées à l'article suivant ou ne relevant pas des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ou des équipements sportifs.

- *En Nl1*, sont également interdits les bureaux et centres de congrès.

- *En Nl et NL2,* sont également interdits l'artisanat et commerce de détail, la restauration et l'hébergement hôtelier et touristique.

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

En secteur Nl :

- Les constructions de faibles emprises et aménagements concourant à la mise en valeur touristique, sportives ou de loisirs du site à condition :
  - d'être facilement démontables ou transportables ;
  - de ne laisser qu'une empreinte minimale sur l'environnement en cas de suppression ;
  - de s'insérer harmonieusement dans le paysage environnants et de ne pas porter atteinte aux milieux naturels environnants.

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	*Admis sous conditions*

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES ÀA	Nl / Nl2	Nl1	Nl3
Exploitation agricole et forestière	X	X	X
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	ASC	ASC	ASC
Logement	ASC	ASC	ASC
Hébergement	X	X	X
Commerce et activité de service	ASC	ASC	ASC
Artisanat et commerce de détail	X	ASC	ASC
Restauration	X	ASC	ASC
Commerce de gros	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC	ASC	ASC
Hébergement hôtelier et touristique	X	ASC	ASC
Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X	ASC	X
Industrie	X	ASC	X
Entrepôt	X	ASC	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

6. 4- Zone Nl

En secteur Nl1 :

- Les annexes et les extensions des constructions, les installations, les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement et au service des aérodromes et du village aéronautique.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.

En secteur Nl2 :

- Les annexes et les extensions des constructions, installations, les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement du stand de tir sportif.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.

En secteur Nl3 :

- Les annexes et les extensions des constructions, les installations, les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de l'hippodrome.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.

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 avec un recul égal ou supérieur à 5 m.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 3 m.

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

Pour les annexes des constructions d'habitation (admises en Nl1 et Nl2) :

- Les annexes d'habitation devront être implantées (pour au moins un point de façades) à une distance maximale de 25 m de la construction principale.

Pour les autres destinations dans l'ensemble de la zone :

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

Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

En secteur Nl :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10 % de l'unité foncière comprise dans la zone.

En secteur Nl1 :

- La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 40 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette augmentation ne devra pas excéder 1 000 m² d'emprise au sol.

En secteur Nl2 et Nl3 :

- La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 40 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Nl1, Nl2, Nl3 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 PLU.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise 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 PLU. Cette augmentation ne devra pas excéder 70 m² d'emprise au sol.

- **Hauteur des constructions**

En secteur Nl :

- La hauteur ne pourra excéder 6 m.

En secteur Nl2 :

- La hauteur ne pourra excéder 9 m.

En secteur Nl1 et Nl3 :

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

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

- **Coefficient de Biotope**

En secteur Nl :

- Les espaces verts et de plantations et espaces de pleines terres doivent représenter un minimum de 60 % de la surface non-bâtie de l'unité foncière (surface totale de l'unité foncière moins l'emprise au sol des construction).

En secteurs Nl1, Nl2 et Nl3:

- Il n'est pas fixé de Coefficient de Biotope.

6. 5- Zone Nx

Caractéristiques de la zone Nx

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond a 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 naturel.

Elle vise à permettre la prise en compte des implantations déjà existantes en permettant leurs extensions et les annexes.

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 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.
- 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, d'hébergement hôtelier et touristique, d'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	Nx
Exploitation agricole et forestière	☒
Exploitation agricole	☒
Exploitation forestière	☒
Habitation	ASC
Logement	ASC
Hébergement	☒
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	ASC
Commerce de gros	☒
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
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 ou 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

6. 5- 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**

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales.

- Si l'unité foncière parcelle jouxte une zone d'habitat existante ou future, la construction devra respecter une recul minimal de 5 mètres par aux limites séparatives latérales.

- **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.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en Nx

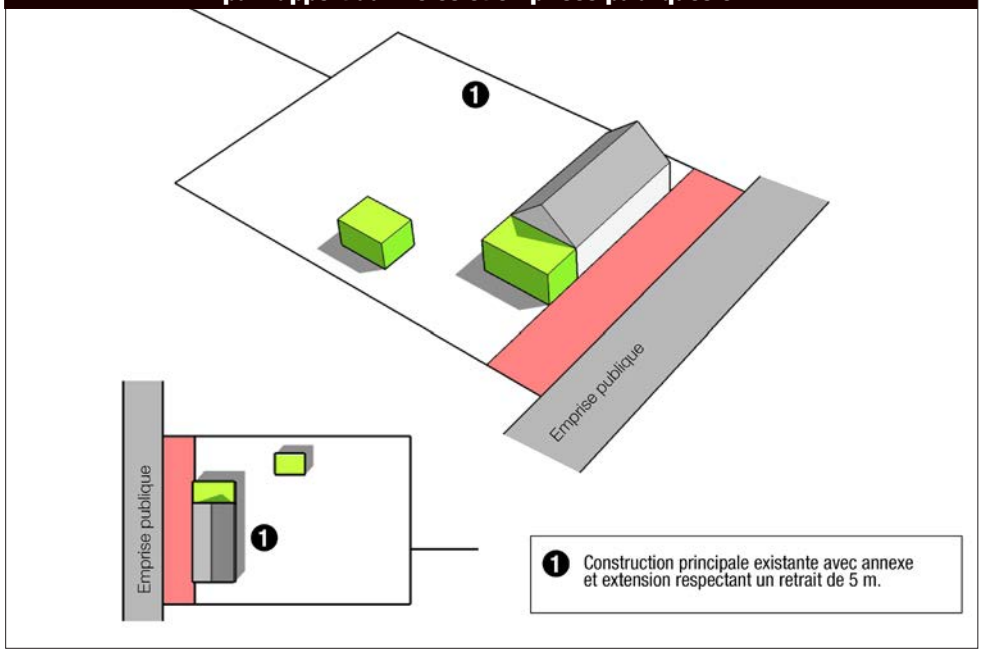
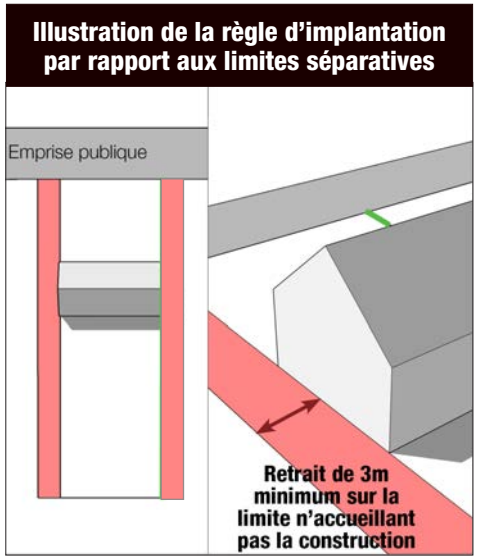


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

- **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.

6. 5- Zone Nx

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.

- **Coefficient de Biotope**

- Les espaces verts et de plantations et espaces de pleines terres doivent représenter un minimum de 40 % de la surface non-bâtie de l'unité foncière (surface totale de

6. 6- 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 commerces et activités de service.
- 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 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.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ne
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 ou 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

6.7- Zone Np

Caractéristiques de la zone Np

(Présentation non-opposable)

La zone Np couvre les zones naturelles et forestières présentant un enjeu important pour la qualité environnementale, écologique et/ou paysagère du territoire intercommunal.

Elle concerne notamment les continuités écologiques (les trames vertes et bleues), ainsi que certains milieux sensibles comme les zones humides, les périmètres de protection de captage en eau potable, les périmètres de protection environnementaux, etc.

Le règlement applicable à la zone Np garantit son inconstructibilité afin d'assurer la protection de ces milieux naturels.

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	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	☒
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☒
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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



VII Annexes

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 PLU :

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, établissements 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 construction 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 répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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'Etat, 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 équipements d'intérêts collectifs destinés à l'en-

7.1- Lexique

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

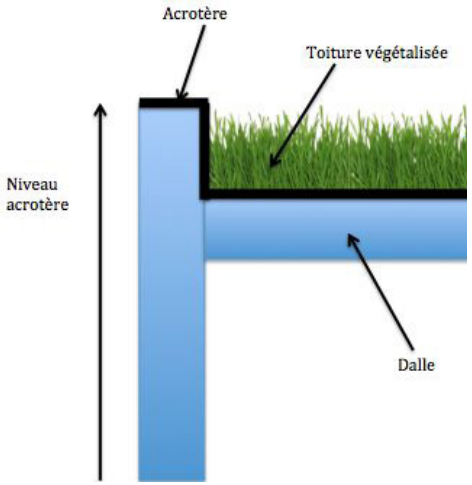
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- 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 100m^2 et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propreté
Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement
Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'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 PLU), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLU).
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 PLU.

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

7.1- Lexique

cès 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 exclu toutes édifications et installations de bâtiments dans une zone agricole.
Seules les installations agricoles suivantes sont admises au titre du PLU :

- 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 de Biotope (CBS)
Le coefficient d'espaces verts ou coefficient de biotope par surface défini un pourcentage. de surface de l'unité foncière devant être occupé 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 000m^2, construit sur 600 m^2. Au moins 40 % de la surface du terrain non bâtie doit être traitée en espaces verts (160 m^2), dont 10 % de la surface du terrain non bâtie (40 m^2) doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.
60 % d'emprise au sol
10 % : espace de pleine terre (100m^2)
30 % : autre espace vert (300m^2)

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 :
Espaces verts de pleine terre
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 lma rigidité 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, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), 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 m^2 et si sa hauteur excède 2m, 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

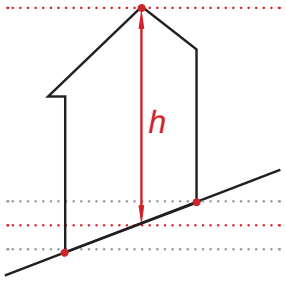
Façade – pignon
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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 principales 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.

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'incommodité, 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'assiete 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, etc.

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

Sol naturel
Doit être regardé comme sol naturel celui

7.1- Lexique

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 embrasures 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 techniqdes 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 logements 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 toitures végétalisées, trois 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 vitrée.

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 naturel ou urbain.
Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une

7.1- Lexique

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.

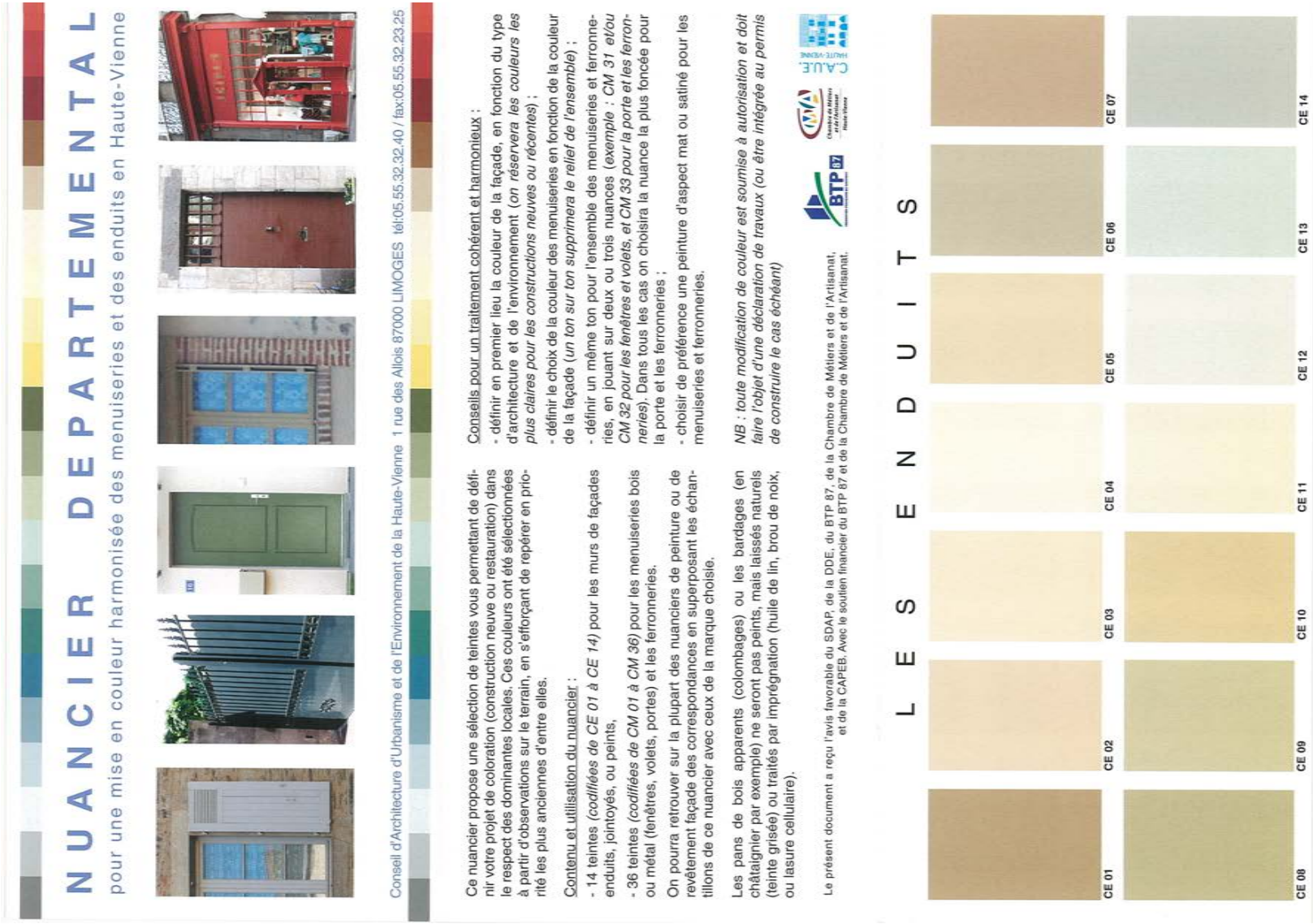
Voirie
La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).
La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie 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 un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

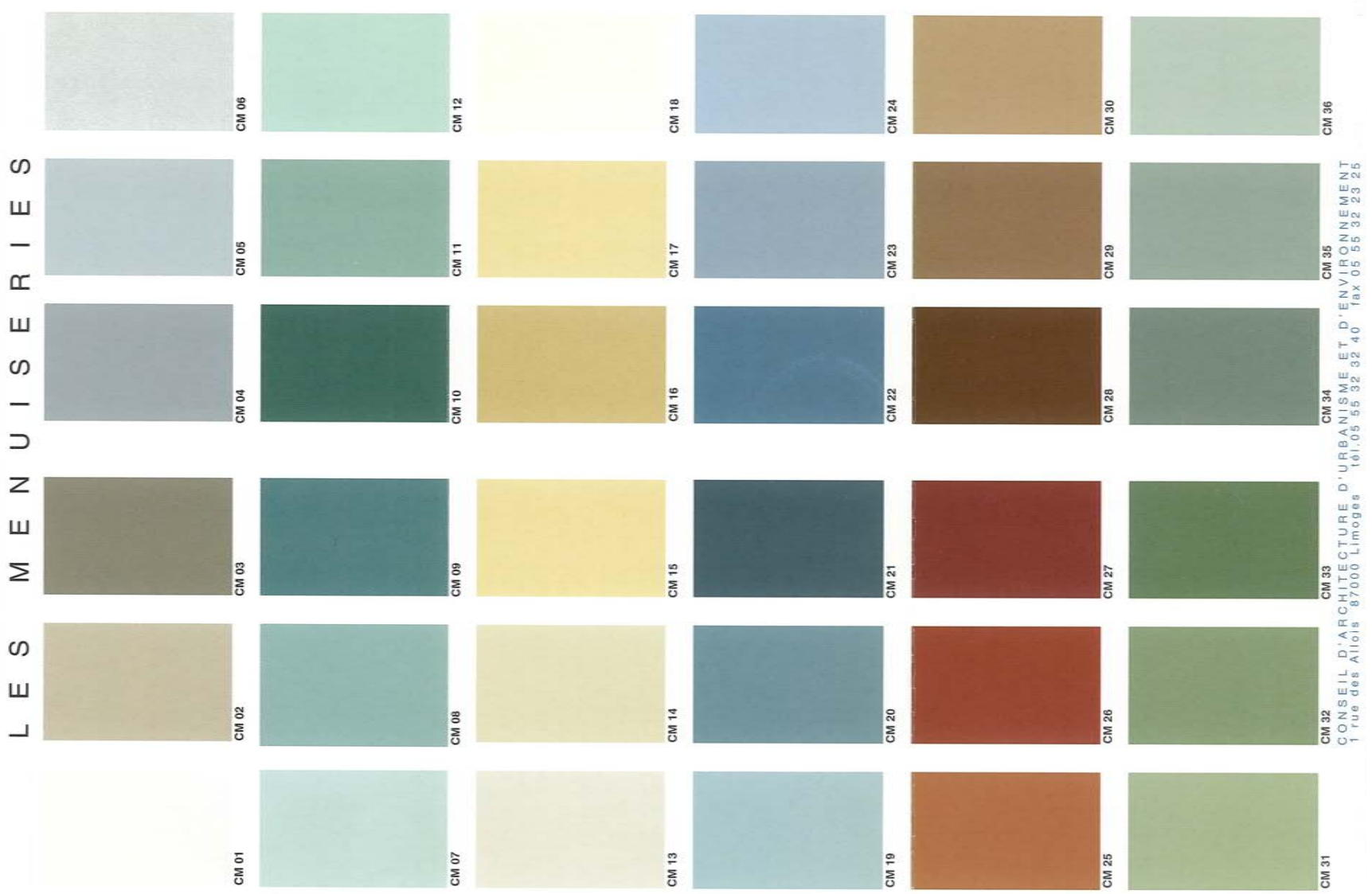
Zone
Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation soumise aux mêmes règles (ex : Ua, N, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ux_1, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

7.2- Nuancier départemental

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



7. 2- Nuancier départemental



7. 2- Nuancier départemental

Correspondances du nuancier départemental de la Haute-Vienne :

CORRESPONDANCES DU NUANCIER DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-VIENNE

Remarques et recommandations d'usage :

Ces correspondances couleurs ont été déterminées à partir du document original du nuancier départemental, consultable sur demande au CAUE87 (le document papier est un peu plus pâle que l'original). La version visualisable sur le site dépend quant à elle de la qualité de l'écran ; il est déconseillé d'imprimer le nuancier car selon les réglages de l'imprimante, il peut y avoir des écarts importants.

Certaines correspondances référencées ci-dessous sont approximatives (symbole ±). A la mise en œuvre, il est possible qu'il y ait des différences significatives en fonction du support sur lequel sera appliquée la peinture.

CORRESPONDANCES POUR LES MENUISERIES :

référence CAUE	Marque Tollens	Marque La Seigneurie	Nuancier NCS	Nuancier RAL
CM 01	1157-2	CH1 0204	1002-Y50R	RAL 1013
CM 02	1158-3	± CH1 0996	3005-Y50R	RAL 1019
CM 03	1158-5	CH1 0999	5005-Y50R	RAL 7006
CM 04	1175-3	CH1 1122	4005-R80B	RAL 7042
CM 05	1175-2	± CH1 1117	2502-B	RAL 7038
CM 06	1175-1	± CH1 0135	1005-R80B	RAL 7035
CM 07	1163-2	-	2005-B20G	± RAL 9018
CM 08	1162-3	-	2010-B	-
CM 09	1162-4	± SE 1985	5010-B30G	-
CM 10	1102-5	± SE 1983	5010-B70G	± RAL 6028
CM 11	1102-4	± SE 1981	3010-B30G	-
CM 12	1102-3	± SE 1980	201-B70G	-
CM 13	1085-2	CH1 0209	1510-Y10R	RAL 1015
CM 14	1080-2	-	1015-Y10R	RAL 1014
CM 15	1062-4	-	1030-Y20R	± RAL 1002
CM 16	1056-4	SE 1214	2040-Y20R	± RAL 1001
CM 17	1061-3	CH1 0265	1020-Y20R	-
CM 18	1081-1	CH1 0221	0505-Y30R	± RAL 1015

référence CAUE	Marque Tollens	Marque La Seigneurie	Nuancier NCS	Nuancier RAL
CM 19	1163-4	-	3010-B	-
CM 20	1163-5	-	4010-R90B	RAL 7000
CM 21	1163-6	-	6010-R90B	RAL 7031
CM 22	1123-5	± SE 1924	5020-R90B	± RAL 5014
CM 23	1123-4	± CH1 0475	3020-R90B	± RAL 7001
CM 24	1123-3	-	2020-R80B	-
CM 25	1026-5	± CH1 0683	4030-Y90R	± RAL 8004
CM 26	1016-6	CH1 0696	5030-Y90R	± RAL 3009
CM 27	1024-6	CH1 0698	6030-Y90R	RAL 3005
CM 28	1035-6	CH1 1047	7010-Y70R	RAL 8011
CM 29	1035-5	CH1 1018	5010-Y70R	RAL 8025
CM 30	1035-4	-	4010-Y70R	-
CM 31	1079-4	CH1 0620	3010-G40Y	-
CM 32	1079-5	-	4010-G30Y	± RAL 6013
CM 33	1084-6	-	6010-G30Y	± RAL 6003
CM 34	1161-5	CH1 1134	5005-B80G	± RAL 7033
CM 35	1161-4	SE 1539	4005-B80G	-
CM 36	1161-3	CH1 1132	3010-B90G	-