COMMUNE DE VÉZELIN-SUR-LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 3 : RÈGLEMENT

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
Prescription Délibération du conseil municipal du 15.09.2020 **Arrêt du projet** Délibération du conseil municipal du 01.97.2025 **Approbation** Délibération du conseil municipal du 28.09.2026	1- 2- 3- 4- 5-

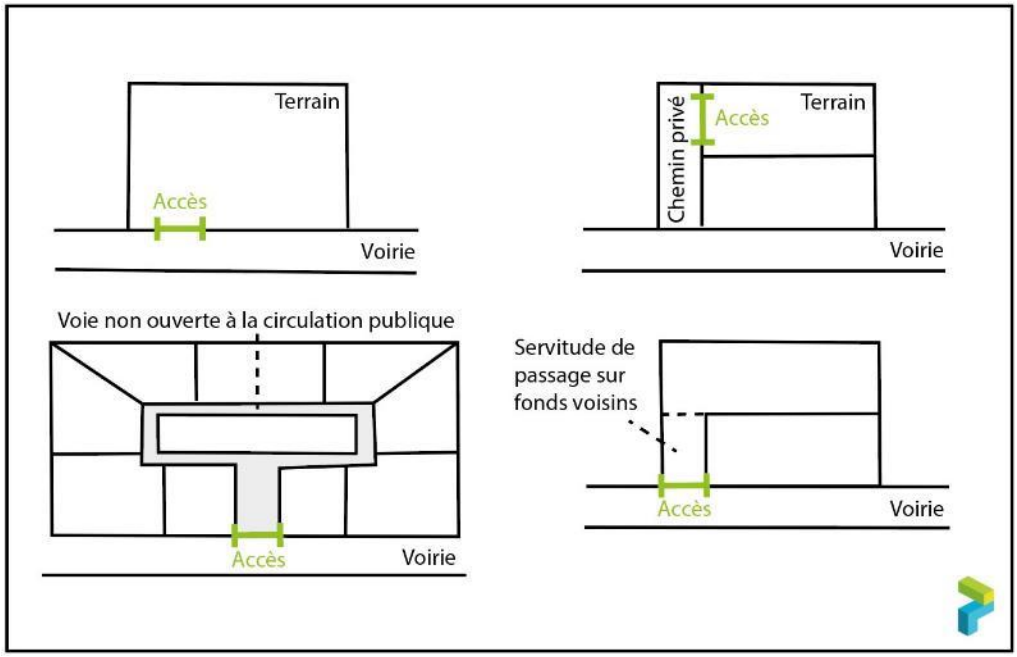
SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**
1. Lexique **5**
2. Définition des destinations et sous-destinations **17**
3. Dispositions communes aux zones **21**
3.1. Dispositions du code s'appliquant nonobstant le PLU 21
3.2. Reconstruction à l'identique d'une construction 22
3.3. Dispositions applicables à certains travaux et constructions 22
3.4. Dispositions relatives aux secteurs soumis à risque d'inondation 23
3.5. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager 24
3.6. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 26
3.7. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux 37
4. Dispositions applicables aux zones UA **40**
4.1. Destination des constructions autorisées 40
4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 41
4.3. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux 44
5. Dispositions applicables a la zone UE **45**
5.1. Destination des constructions autorisées 45
5.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 46
6. Dispositions applicables a LA ZONE UL **49**
6.1. Destination des constructions autorisées 49
6.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 50
7. Dispositions applicables aux zones A et An **51**
7.1. Destination des constructions autorisées 51
7.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 55
8. Dispositions applicables aux zones N et Nl **56**
8.1. Destination des constructions autorisées 56
8.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 58

1. LEXIQUE

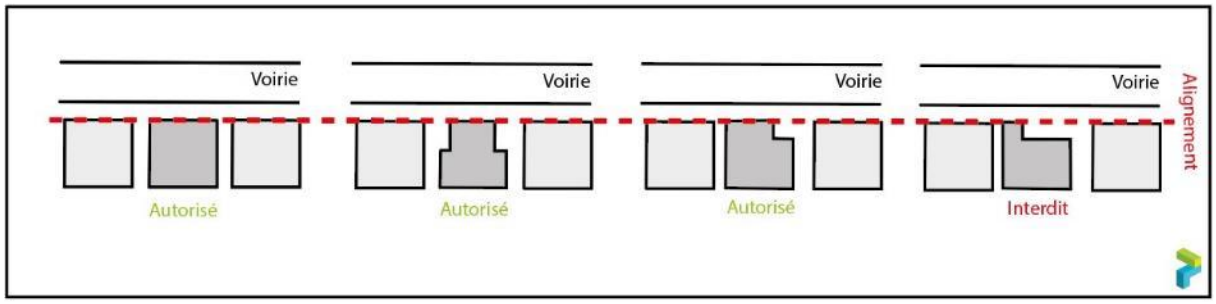
Les termes du règlement suivis d'une * sont définis dans le lexique ci-dessous. Certaines de ces définissions sont issues du lexique national publié par le Ministère de la Cohésion des territoires en 2017.

Accès : point de jonction entre un terrain et une de voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé.



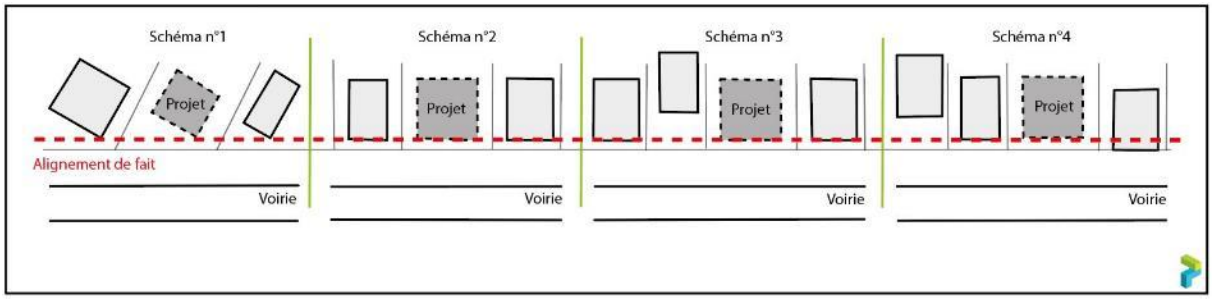
Alignement : il correspond à la limite entre les voies ouvertes au public et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies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

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



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

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



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

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

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

Précisions pour l'emploi de la définition : un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant

une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison (1) de l'absence totale ou partielle de façades* closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

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

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme. Le changement de sous-destination est contrôlé dans le cadre d'un permis de construire, lorsqu'il intervient parallèlement à des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade* du bâtiment*.

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

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative* des deux propriétés). La clôture **peut également être édifiée en retrait* des limites séparatives** pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière* en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails. L'éventuelle partie de soutènement n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur* de la clôture.

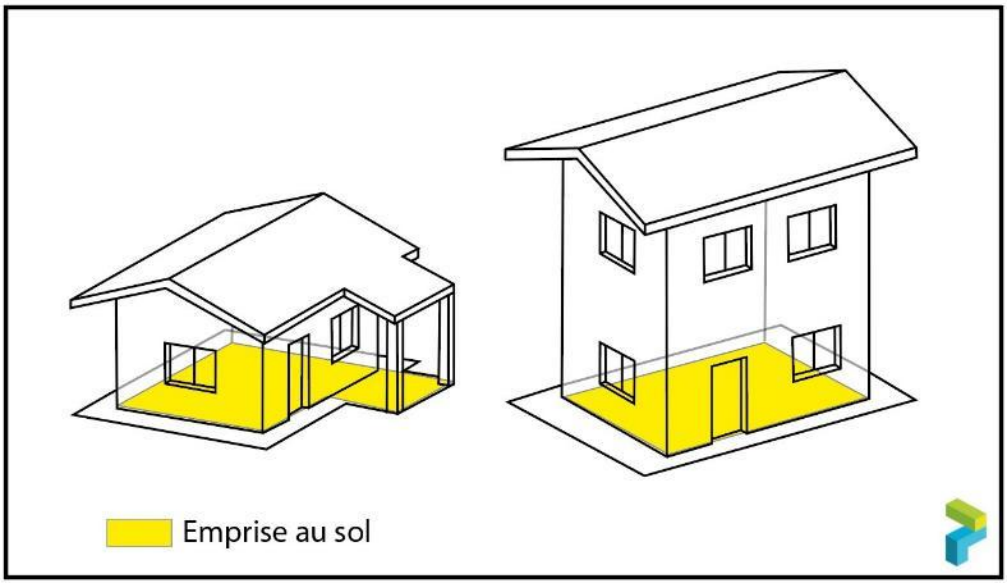
Construction (lexique national) : « une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment*, tel que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

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

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

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



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

Espaces libres : espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol* des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

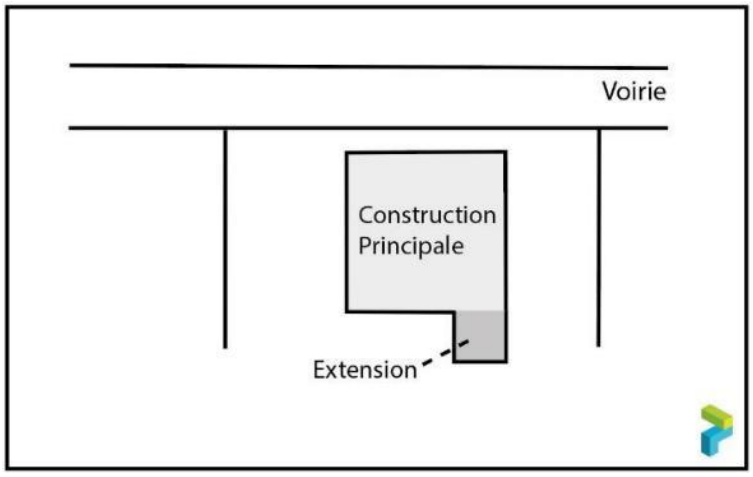
Essences locales : une essence locale est une espèce végétale historiquement présente dans une zone donnée. À Vézelin-sur-Loire, les espèces suivantes peuvent être citées :

Arbustes	Arbres
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	Alisier blanc (Sorbus aria)
Amélanchier (Amélanchier ovales)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Aubépine (Crataegus monogyna)	Chêne pubescent (Quercus pubescent)
Bourdaine (Frangula dodonei / alnus)	Chêne pédonculé (Quercus robur)
Camérisier à balais (Ionisera xylosteum)	Chêne sessile (Quercus petraea)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)	Cormier (Sorbus domestica)
Cornouiller mâle (Cornus mas)	Érable plane (Acer platanoides)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Merisier (Prunus avium)
Épine vinette (Berberis vulgaris)	Peuplier blanc (Populus alba)
Érable champêtre (Acer campestre)	Poirier commun (Pyrus pyraster)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	Sorbier des oiselleurs (Sorbus aucuparia)
Genêt à balais (Cytises scoparius)	Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)
Houx (Ilex aquifolium)	Tremble (Populus tremula)
Néflier (Mespilus germanica)	
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	
Prunellier (Prunus spinosa)	
Saule marsault (Salix caprea)	
Saule à trois étamines (Salix triandra)	
Sureau à grappes (Sambucus racemosa)	
Sureau (Sambucus nigra)	
Viorne aubier (Viburnum oculus)	
Viorne lantane (Viburnum lantana)	

Pour s'adapter au changement climatique, certaines espèces plus méridionales pourront être tolérées en complément des essences locales dans les plantations des espaces libres* et les haies. En aucun cas, les espèces invasives ou originaires de territoires extraeuropéens ne pourront être considérées comme participant à l'adaptation au changement climatique.

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

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

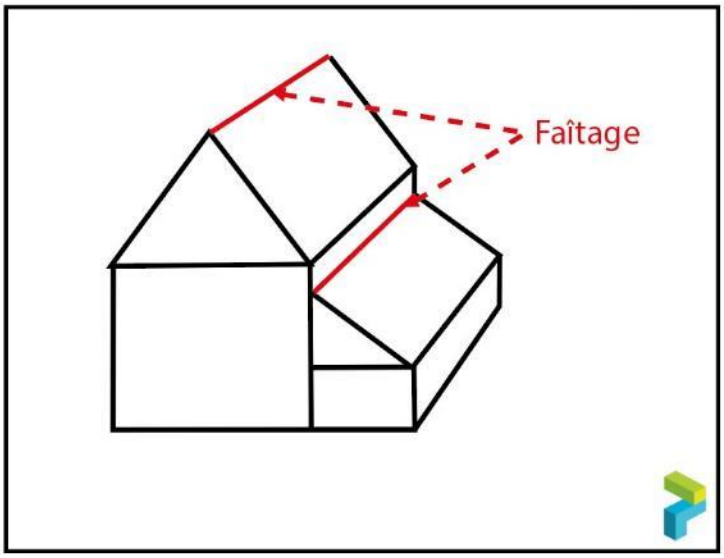


Précisions pour l'emploi de la définition : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment* principal).

Extension mesurée : dans le présent règlement, est considérée comme mesurée toute extension*_inférieure à 40 % de la surface de plancher* et de l'emprise au sol* de la construction existante*.

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

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

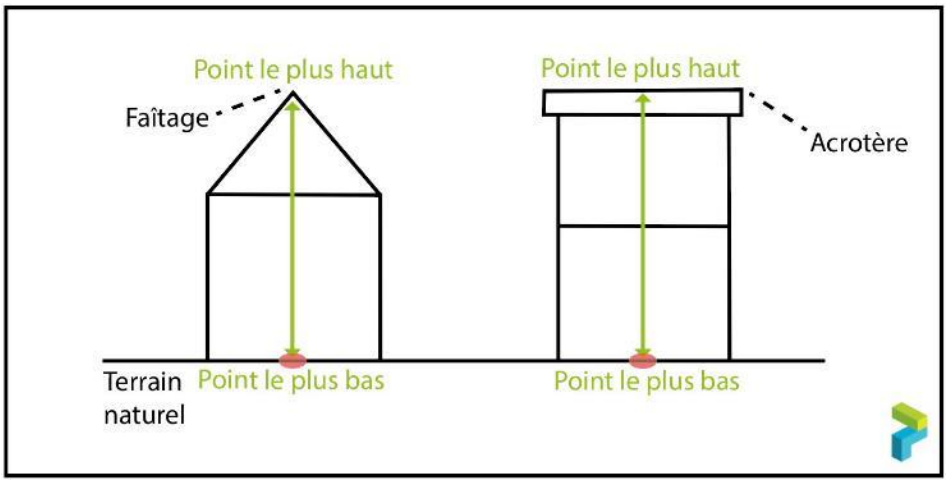


Gabarit (lexique national) : « le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol*. »

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

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

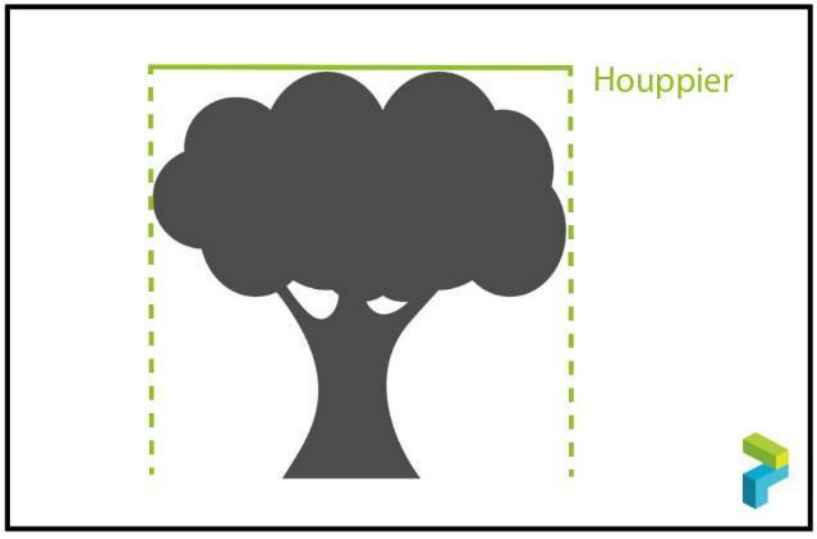
Hauteur (lexique national et complément) : « la hauteur totale d'une construction, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, 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. » La hauteur totale d'une construction peut également être exprimée en nombre d'étages (minimum ou maximum).



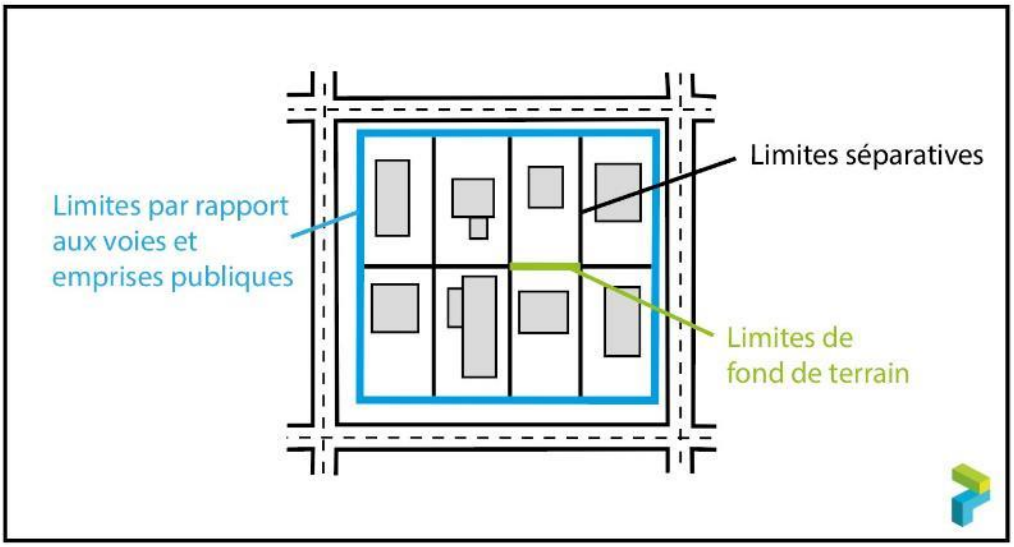
Précisions pour l'emploi de la définition : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement* ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications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

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

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



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



Local accessoire (lexique national) : « le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment* industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante…De plus, conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lotissement (L. 442-1 du code de l'urbanisme) : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière* ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
Lorsque l'opération **inclut la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs**, elle est soumise à **permis d'aménager**.
En revanche, si la division foncière n'entraîne **ni voirie ni équipements communs**, l'opération relève en principe d'une **déclaration préalable**.

Logement d'habitation attaché et nécessaire à une exploitation agricole : Toute construction à usage d'habitation dont la construction a été autorisée au motif qu'elle était nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole.

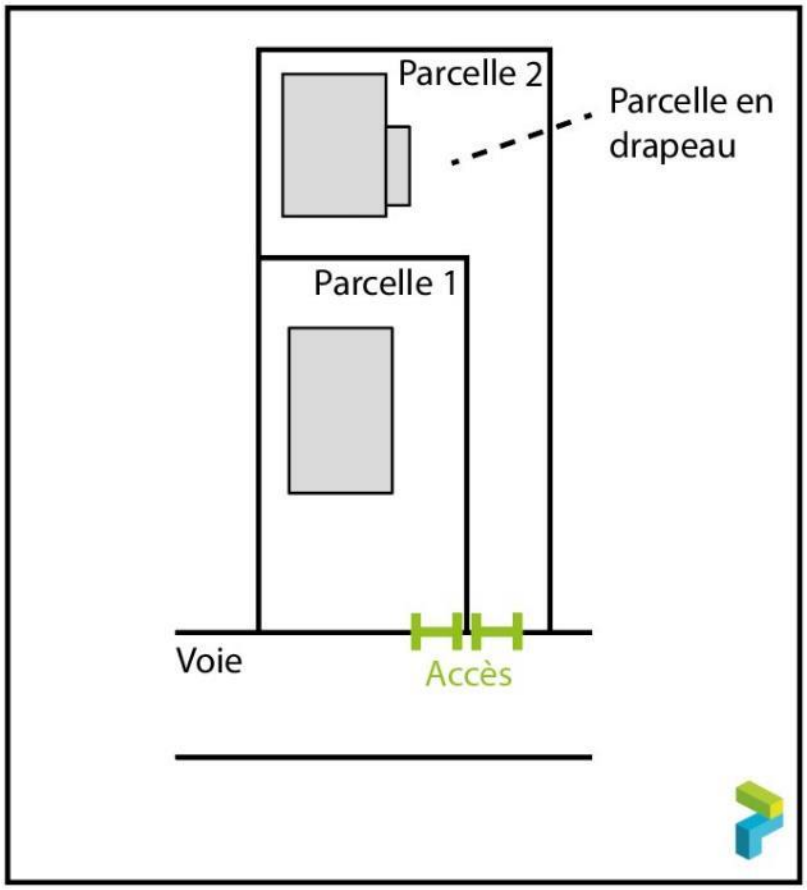
Opération d'aménagement d'ensemble : une opération d'aménagement d'ensemble se définit en premier lieu par opposition à une opération individuelle. Elle renvoie au-delà à un aménagement pensé sur la totalité de terrains constituant un groupe homogène et cohérent pour réaliser un ensemble de logements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

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

Sa réalisation peut faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations successives, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent du site.

Parcelle détachée : Parcelle non bâtie issue d'une division foncière d'une parcelle bâtie, distincte de la parcelle supportant l'habitation principale de la parcelle initiale.

Parcelle en drapeau : une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès* très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.



Pignon en attente : se dit d'une façade* aveugle située le long d'une limite séparative* sur laquelle une nouvelle construction peut venir s'adosser.

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

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

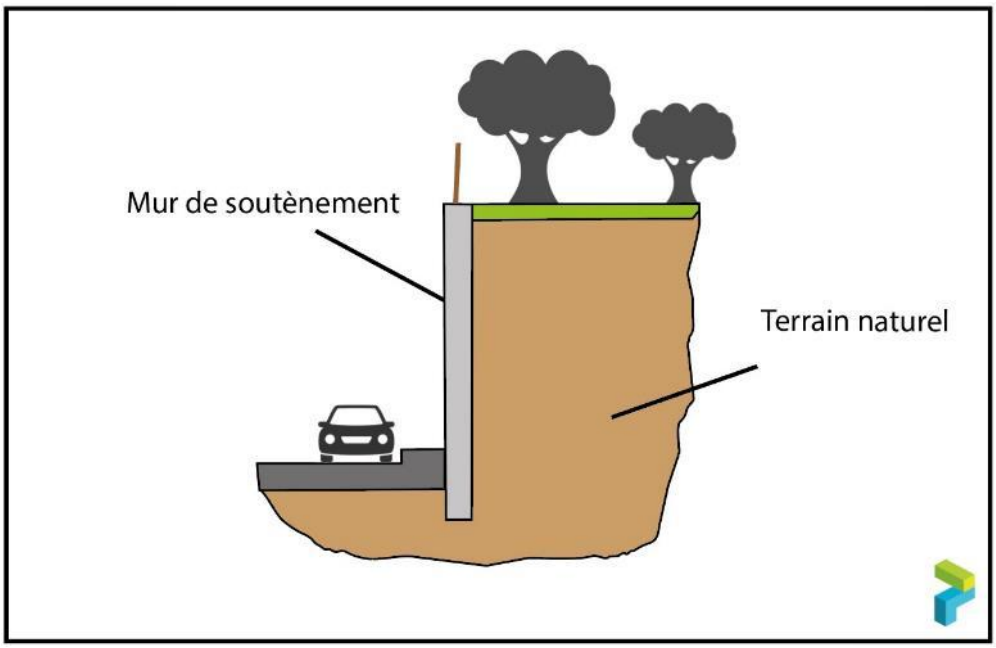
Le retrait ou recul par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la construction.

Ripisylve : La ripisylve correspond à la végétation installée en bordure de cours d'eau. Elle peut être composée de 3 strates : herbacée, buissonnante ou boisée. Elle s'étend généralement sur quelques mètres de largeur, mais peut parfois atteindre quelques dizaines de mètres.

Cette végétation est indispensable au bon fonctionnement des cours d'eau en assurant les fonctions suivantes :

- maintien des berges contre l'érosion, grâce aux racines qui protègent et retiennent la terre ;
- paysagère, notamment lorsqu'elle présente un strate arbustive ou arborée ;
- brise vent, là encore selon sa structure et sa densité ;
- ombrage, permettant de limiter le réchauffement de l'eau de la rivière et l'air environnant en période de canicule ;
- corridor permettant le déplacement de la faune ;
- préservation de la qualité de l'eau, en interceptant et assimilant tout ou partie des éventuels polluants en provenance des parcelles voisines.

Soutènement (murs, enrochements, talus…) : un soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre. Il ne constitue pas une clôture* mais peut en être surmonté. Le calcul de la hauteur devra se faire à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.



Surface de plancher (d'une construction) : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades*, l'épaisseur des

murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Il convient donc de déduire les surfaces occupées par :

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

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

Toiture végétalisée : toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

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

Voies ou emprises publiques (lexique national) : « la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…). À titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation publique » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

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

2. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme, un arrêté en date du 10 novembre 2016, et modifié par un arrêté du 2 février 2020, a défini les sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les plans locaux d'urbanisme.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	
Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou service.
Restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Cinéma	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Hôtels	La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Lieux de culte	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	La sous-destination « 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	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

3. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

3.1. Dispositions du code s'appliquant nonobstant le PLU

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

Article R. 111-2 [salubrité ou sécurité publique] : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 [sites ou vestiges archéologiques] : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-26 [environnement] : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article R. 111-27 [intégration paysagère] : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Article L.111-26 [production d'énergie renouvelable sur parkings] : « Indépendamment des dispositions du PLU, les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à un seuil défini par voie réglementaire sont soumis à une obligation d'équipement en dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment sous forme d'ombrières photovoltaïques. Cette obligation s'impose de plein droit dès lors que les conditions prévues par le Code de l'urbanisme sont réunies, y compris en zone couverte par un PLU.»

3.2. Reconstruction à l'identique d'une construction

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, la reconstruction à l'identique d'une construction légale détruite par un sinistre (non volontairement) depuis moins de dix ans, ou démolie (non pas par un sinistre) depuis moins de cinq ans est admise aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- qu'elle respecte les dispositions du PLU relatives aux risques naturels ou technologiques.

Le projet de reconstruction à l'identique peut inclure une ou plusieurs extensions ou bien l'édification de constructions* sous réserve que ces dernières (considérées comme des nouvelles constructions) respectent les règles de la zone concernée.

3.3. Dispositions applicables à certains travaux et constructions

Édification des clôtures*

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

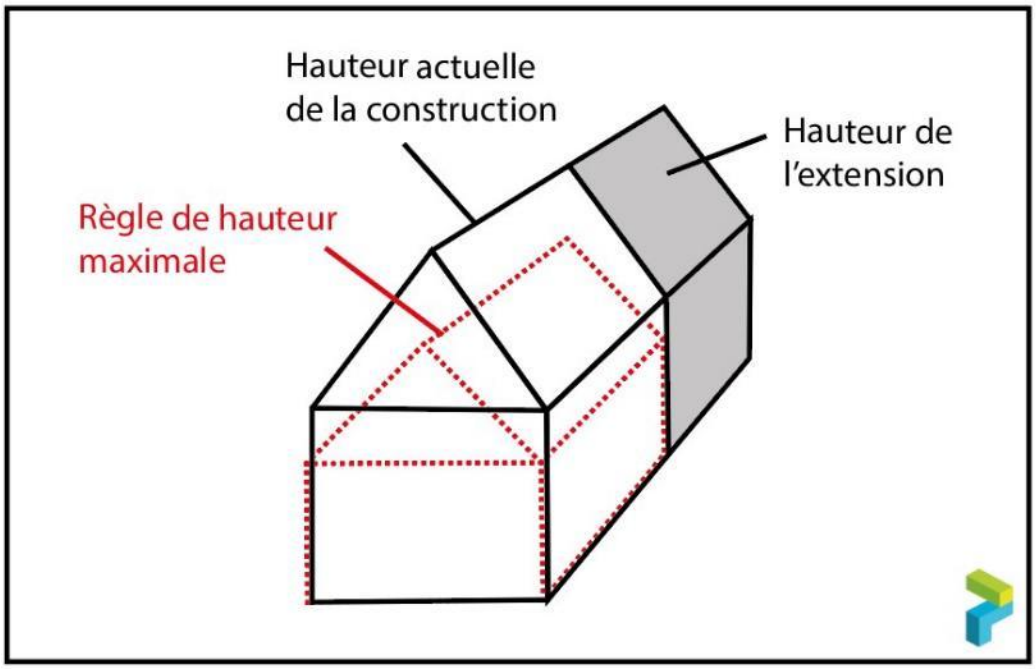
Ravalement de façade*

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

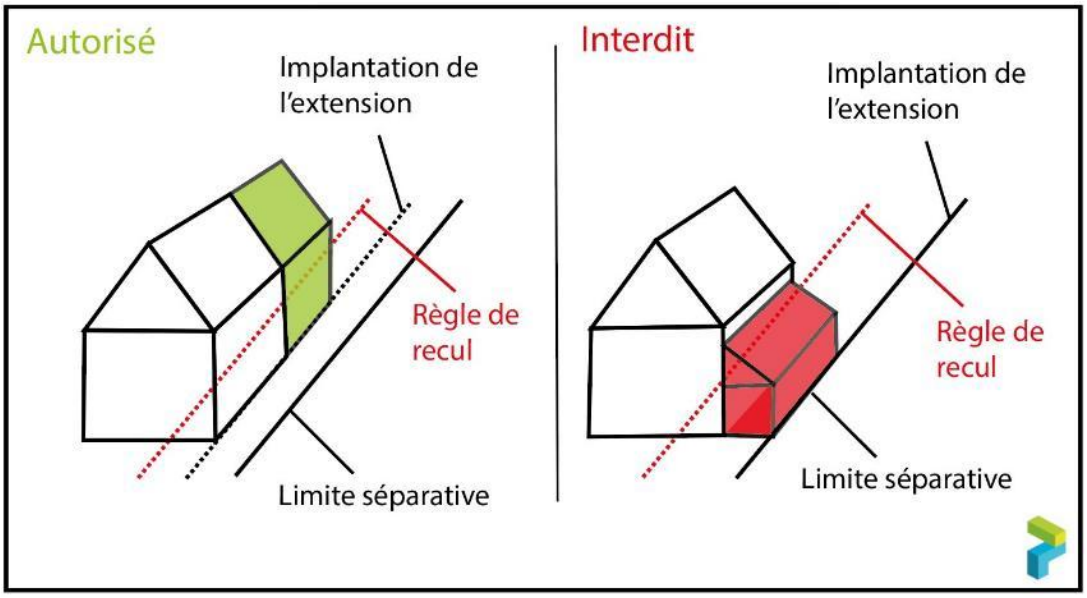
Travaux sur bâti existant

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

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation* ou de la réalisation d'une extension mesurée* d'une construction existante* dont la hauteur* est supérieure aux règles imposées, la hauteur de la construction initiale peut être respectée, sans que celle-ci puisse être dépassée.



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



L'extension mesurée* d'une construction existante* dont la pente de la toiture ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve d'être identique à la pente de toiture de la construction existante.

3.4. Dispositions relatives aux secteurs soumis à risque d'inondation

Le secteur délimité par le Porté à Connaissance du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisible Inondation (PPRNPI) de Feurs à Villerest et identifié au titre de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme dans le présent PLU.

Au sein de ce secteur, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Les constructions qui y sont présentent peuvent toutefois faire l'objet de travaux n'augmentant pas la vulnérabilité des personnes, des biens ou des activités qui y sont préexistantes.

3.5. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

Protection des éléments de patrimoine bâti



En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23 du code de l'urbanisme) ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir (article R. 421-28 du code de l'urbanisme) ;
- Les extensions* ou constructions nouvelles sur l'unité foncière* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Tous les travaux effectués sur un élément bâti repéré doivent contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.



Les murs anciens réalisés en pierre ou en pisé et structurants pour le paysage, repérés sur les documents graphiques, doivent être entretenus et conservés. Leur démolition totale est interdite et tous les travaux effectués sur les murs repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur, notamment via l'emploi de matériaux traditionnels. Des ouvertures ponctuelles peuvent être envisagées pour des raisons d'accès, elles devront prévoir des jambages ou piliers conçus de manière à s'insérer harmonieusement dans la continuité du mur existant en termes de matériaux et dimensions.

Protection du patrimoine naturel et paysager

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les éléments naturels et paysagers identifiés, localisés ou délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions suivantes :

- tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23 du code de l'urbanisme) ;

-  arbres remarquables : les arbres remarquables identifiés sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul* de 4 mètres par rapport au houppier* de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 mètres par rapport au tronc. Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est également soumise à déclaration préalable. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ;

-  alignements d'arbres remarquables et haies bocagères : les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des éléments à conserver ;

-  ripisylves : les ripisylves sont repérées par un linéaire, mais leur protection s'étend à la bande boisée, de largeur variable, située de part et d'autre du cours d'eau. Dans ces espaces, seuls sont possibles l'entretien de la flore et l'entretien courant et la réfection de berge suite à une érosion exceptionnelle menaçant directement un bâtiment, une voirie ou un réseau (électrique, AEP…) existants. Toute construction y est donc interdite. Seules les clôtures composées de fils horizontaux sont autorisées. Les murs et murets ainsi que tout élément y compris liés à la protection de berge, en béton ou enrochement, sont interdits sauf aux abords immédiats des ouvrages de franchissement existants (ponts, buses…). Ces ouvrages lorsqu'ils existent à la date d'approbation du présent document peuvent être refaits à l'identique. Les continuités repérées comme berges de cours d'eau et/ou ripisylves imposent un recul minimal vis-à-vis des berges de 10 mètres pour toutes constructions ou installations. Dès lors que le cours d'eau est bordé d'une bande boisée (ripisylve), cette distance se mesure à partir du houppier de la lisière extérieure de la bande boisée. Lorsque le cours d'eau ne dispose pas d'une bande boisée, la distance se mesure à partir de la limite du lit majeur.

-  passage à faune : le passage à faune sous l'autoroute A89 s'appuie sur un chemin d'exploitation. Ce lien doit rester accessible le plus largement possible à la faune locale pour cela, le tunnel ne peut pas être obstrué sauf création d'un autre passage à faune à proximité. Les espaces boisés situés dans un rayon de 100 mètres autour de ce passage ne doivent pas être défrichés

-  espaces naturels et paysagers terrestres à préserver : ces espaces majoritairement composés de bosquets constituent des réservoirs de biodiversité, des espaces circulation des espèces et de marqueurs de l'identité paysagère du territoire. Dans ces espaces, seul est possible l'entretien courant des espèces végétales qui s'y trouvent.

-  espaces naturels et paysagers humides et aquatique : ces espaces principalement des mares ou zones humides constituent des réservoirs de biodiversité et des marqueurs de l'identité paysagère du territoire. Dans ces espaces, aucune construction n'est autorisable. Les travaux ou aménagements

susceptibles d'affecter l'hydrologie ou la biodiversité du site, le comblement, l'assèchement ou la suppression des secteurs identifiés sont interdits. Le dépôt de matériaux ou de déchets pouvant altérer le milieu naturel sont également proscrit.

3.6. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Rappel des dérogations légales aux règles de volumétrie et d'implantation

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades* ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades, d'un bâtiment* achevé depuis plus de 2 ans, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions indiquées dans le présent document.

Toute construction débordant sur le domaine public, en raison d'une mise en œuvre d'une isolation extérieure, nécessite préalablement l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public par la collectivité compétente.
Tout débord sur une limite séparative de propriété voisine requiert un accord formel entre les parties.

En application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation de la toiture d'une construction achevée depuis plus de 2 ans est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur* maximale autorisée dans le présent document.

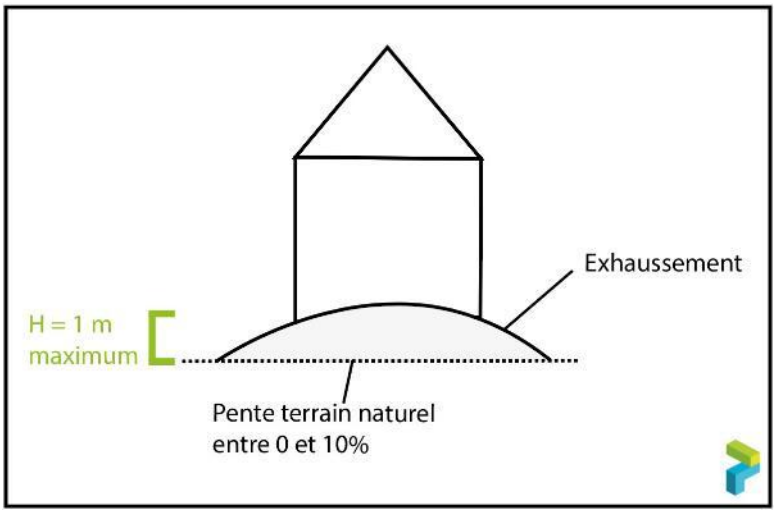
Règles générales en matière de volumétrie et d'implantation des constructions

Les parties de construction situées en dessous du terrain naturel* (notamment les parkings) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives*, indépendamment des règles d'implantation définies dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement* ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de chaque lot et non à celle de l'ensemble du projet.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions agricoles peuvent déroger aux dispositions définies en matière d'implantation, de hauteur* ou d'emprise au sol* pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les constructions, exceptés les bâtiments agricoles, doivent s'adapter au terrain naturel*. Sur les terrains dont la pente est inférieure à 10 %, les exhaussements* se traduisant par la création de buttes artificielles en assise des constructions sont interdits lorsqu'ils sont supérieurs à 1 mètre de hauteur* par rapport au terrain naturel. Les bâtiments agricoles dérogent à cette disposition.



Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel* par une implantation évitant le plus possible les modifications (décaissement, murs de soutènement).

Lorsque des dispositifs de soutènement sont nécessaires à l'aménagement des terrains, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné et s'harmoniser avec les clôtures éventuellement implantées en surplomb, notamment en termes de matériaux, de couleurs et de finitions. Lorsqu'ils sont surmontés d'un garde-corps, celui-ci ne doit pas être de type mur plein afin de préserver la transparence visuelle. Les murs de soutènement doivent respecter un retrait*, par rapport aux limites séparatives* et aux voies et emprises publiques* au moins égal à leur hauteur, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.

Une orientation de la façade* la plus longue de la construction parallèle aux courbes de niveau est à privilégier.

Quelle que soit la pente du terrain (inférieure ou supérieure à 10 %), l'éventuel dénivelé artificiel résultant de l'aménagement du terrain naturel* doit faire l'objet d'un traitement végétal ou architecturé (enherbement, plantation, escalier, terrasse…).

*Hauteur**

Sauf mention contraire au sein du règlement de chaque zone, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres pour les constructions agricoles et 10 mètres pour les autres constructions. Les silos peuvent déroger à cette limite.

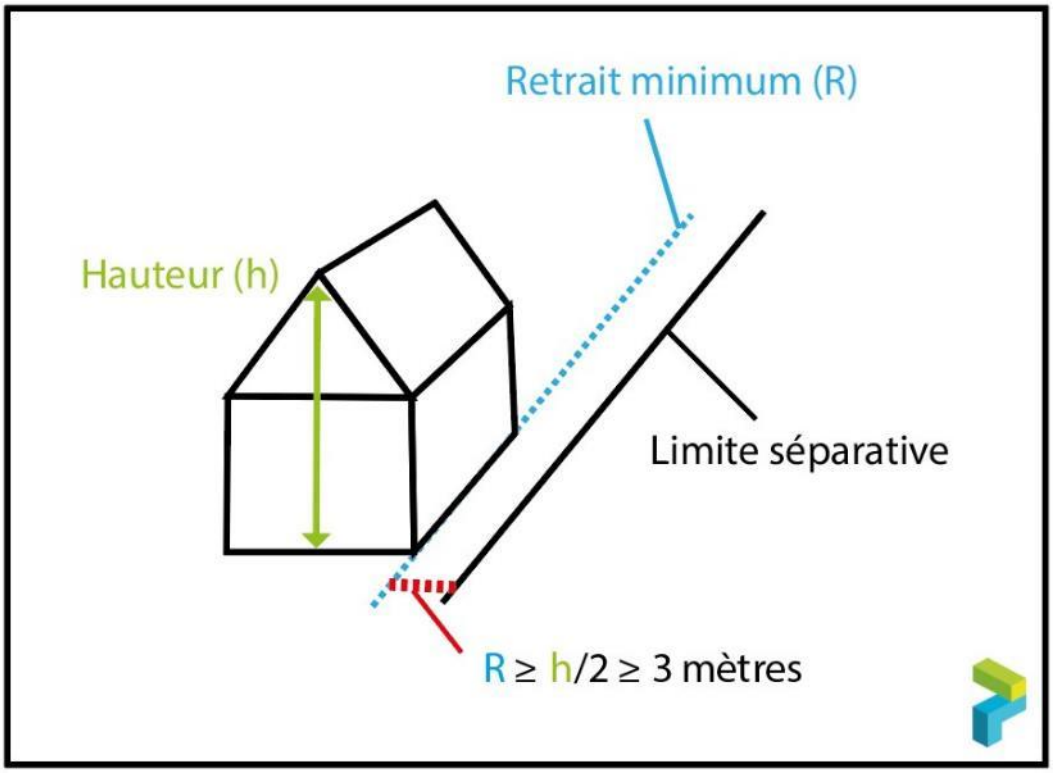
La hauteur des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres sauf si l'annexe est accolée à la construction principale. Dans ce cas, l'annexe ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale.

*Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique ou dans le règlement de zone, les nouvelles constructions principales ainsi que les extensions et annexes et doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques* et respecter l'alignement de fait* lorsqu'il existe.

*Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait* minimum (R) égal à leur hauteur* (h) divisée par 2 sans être inférieur à 3 mètres (R ≥ h/2 ≥ 3 mètres).



Les marges de recul par rapport aux routes départementales (R.110-2 du Code de la route) 

Par délibération du 16 juin 2014, le conseil départemental à adopté un règlement de voirie. Concernant les marges de recul :

- Recul des obstacles latéraux : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité ;
- Les extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales » ;
- Servitudes de visibilité : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité ».

ROUTES DEPARTEMENTALES		**MARGES DE RECUL PAR RAPPORT À L'AXE**	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	Route classée réseau structurant	35 m	25 m
26	Réseau d'intérêt local	15 m	15 m
112	Réseau d'intérêt local	15 m	15 m
203	Réseau d'intérêt local	15 m	15 m

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les formes architecturales et urbaines environnantes. À cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions existantes, en prenant en compte les principes de leur gabarit*, de leur volumétrie et du rapport qu'elles entretiennent avec l'espace public.

On privilégie les architectures de conception sobre présentant une simplicité des volumes en écho à l'écriture architecturale vernaculaire. Une interprétation contemporaine des spécificités architecturales et urbaines locales peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour affirmer une singularité architecturale et urbaine sous réserve de s'inscrire en étroite relation avec leur contexte d'insertion.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est **interdit** (de type agglomérés, briques creuses, parpaings, etc.).

Les extensions* et annexes* accolées doivent être composées en harmonie avec la construction principale en termes d'aspect extérieur et de volumétrie.

Les ouvrages techniques (unités extérieures des pompes à chaleur, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, paraboles, etc.) doivent être installés au sol et non visible depuis l'espace public (via l'implantation, la dissimulation avec des végétaux, coffret bois…). **Toute demande de dérogation à l'une de ces règles devra être dûment justifiée au regard de la fonction de l'ouvrage et du contexte du projet**. Les unités extérieures de pompe à chaleur et de climatiseur visible depuis l'espace public devront être habillées d'un coffret technique en harmonie avec la façade*.

*Façades**

Les différentes façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement homogène, indépendamment de leur visibilité depuis l'espace public.

Les façades doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. À cette fin, les teintes doivent s'inscrire dans la palette de couleur définie dans le nuancier ci-dessous.



Nuancier des façades (source : Nuancier Façades de la Communauté de Communes Vals d'Aix et Isable)

*NB : La liste des fournisseurs est donnée à titre indicatif. Les teintes marquées d'un * ne peuvent être utilisées qu'avec l'accord de l'architecte conseil.*

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

Il est possible de déroger au nuancier pour les motifs suivants :

- pour permettre aux extensions* d'avoir les mêmes caractéristiques que la partie préexistante ;
- pour permettre de rénover les constructions à l'identique.

Les annexes*, au même titre que les extensions* doivent être composées en harmonie avec la construction principale.

Ouvertures

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être en saillie sauf impossibilité technique. Ils sont de préférence encastrés dans la maçonnerie, ou à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être dissimulés.

Les menuiseries doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. À cette fin, les teintes doivent s'inscrire dans la palette de couleur définie ci-dessous :



Nuancier des menuiseries et ferronneries (source : Nuancier Façades de la Communauté de Communes Vals d'Aix et Isable)

*NB : La liste des fournisseurs est donnée à titre indicatif. Les teintes marquées d'un * ne peuvent être utilisées qu'avec l'accord de l'architecte conseil.*

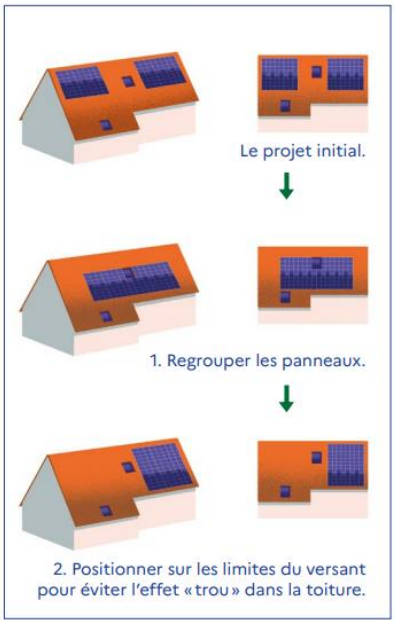
Il est possible de déroger au nuancier pour les motifs suivants :

- pour permettre aux extensions* d'avoir les mêmes caractéristiques que la partie préexistante ;
- pour permettre de rénover les constructions à l'identique.

Toitures et couvertures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront avoir un impact limité sur le paysage de Vézelin-sur-Loire. Pour se faire, l'installation de panneaux devra s'effectuer sur les emplacements de la toiture les moins visibles depuis l'espace public. Les formes générales des panneaux devront être simples et rectangulaires. Pour préserver l'aspect des faîtages, ils seront placés en bas de toiture. L'installation intégrée des panneaux plutôt qu'en surimposition et l'implantation sur un pan complet de toit seront privilégiées.



© Sébastien Plassard

Illustration des implantations sur toiture à privilégier source : Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, Ministère de la Culture

L'implantation peut ne pas occuper l'intégralité d'un pan de toiture si les panneaux représentent une surface proportionnée au bâtiment* et sont organisés harmonieusement avec les éléments de toiture existants (fenêtre, cheminée, etc.). Entre autres éléments, les ombres portées des éléments de toitures ou bâtiments voisins peuvent justifier d'une couverture partielle du pan de toiture.

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

Abords des constructions

Les espaces libres* doivent être aménagés en espaces verts. La plantation de ces espaces avec des essences locales* est recherchée.

*Clôtures**

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

Les haies sont autorisées et doivent être composées d'essences locales* pouvant être doublées d'un autre type de clôture.

Quel que soit leur type (haie, mur plein, grillage, claire-voie*, etc.), la hauteur* totale d'une clôture ne peut pas dépasser 1,8 mètre.

La hauteur* maximum d'un portail est de 1,8 mètre ou de la hauteur des clôtures adjacentes si celle-ci est supérieure à 1,8 mètre et qu'elles ont été érigées en amont de la date d'approbation du PLU.

Les ferronneries doivent être en harmonie avec l'aspect général des constructions et aménagements. À cette fin, les teintes doivent s'inscrire dans la palette de couleur définie ci-dessous :



Nuancier des menuiseries et ferronneries (source : Nuancier Façades de la Communauté de Communes Vals d'Aix et Isable)

*NB : La liste des fournisseurs est donnée à titre indicatif. Les teintes marquées d'un * ne peuvent être utilisées qu'avec l'accord de l'architecte conseil.*

Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions neuves et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques*.
Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés à produire selon les caractéristiques de la construction est indiqué dans le tableau ci-dessous :

Caractéristique de la construction	Nombre de places de stationnement minimum à produire
Constructions neuves de la sous-destination « logements »	2 places par logement
Constructions neuves de la sous-destination « logements » et de type locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Constructions neuves de la sous-destination « logements » et de type locatif intermédiaire mentionné à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	1 place par logement
Constructions neuves de la sous-destination « hébergement »	0,4 place par hébergement

Le stationnement relatif aux sous-destinations non expressément visées par ce tableau n'est pas encadré et ne fait l'objet d'aucune prescription particulière.

En cas de construction d'un bâtiment d'habitation, groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants, ce bâtiment doit être équipé d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il est recommandé de réaliser un nombre adapté de places de stationnement sécurisé pour les vélos sur le tènement foncier et à proximité immédiate des nouvelles constructions.
Surface minimum de stationnement sécurisé pour les vélos à produire selon les caractéristiques de la construction :

Caractéristique de la construction	Surface
Constructions neuves de la sous-destination « logements » et produisant plus de 2 logements	0,75 m² par logement avec un minimum de 3 m²
Constructions neuves de la sous-destination « bureau »	0,75 m² par tranche entière de 25 m² de surface de plancher*

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager sur l'ensemble de leur surface :

- elles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre de haute tige pour 4 places ;
- les arbres peuvent être regroupés en plusieurs ensembles suivant le parti paysager du projet ;
- les arbres peuvent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels ;
- la proportion d'arbres de haute tige peut être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies) dont le nombre et le volume sont adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée ;
- Les revêtements perméables sont à privilégier.







3.7. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Accès*

La largeur des accès sur la voie publique* doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions et aménagements envisagés. L'accès principal à un seul logement ou hébergement ne peut être inférieur à 3,5 mètres. L'accès principal à plusieurs logements et à toute autre destination doit être d'au moins 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 3,5 mètres si l'entrée est découplée de la sortie et la voirie au sein du tènement foncier permet un bouclage pour les véhicules de secours.

Dans le cadre du découpage parcellaire visant la création de lots à bâtir, on privilégie la mutualisation de la voie d'accès afin d'éviter la multiplication des accès privés sur rue.

Lorsque le terrain est desservi par deux voies ou plus, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

Voirie

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

Par délibération en date du 16 juin 2024, le Conseil Départemental à adopté un règlement voirie, mettant en place des marges de recul :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière.
Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.
Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.
Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.
Hors agglomération jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limitée dans l'intérêt de la sécurité des usagers.
Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière, y compris après division ou regroupements ultérieurs. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé) ».

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle est privilégiée. Un dispositif individuel d'infiltration ou de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, peut être imposé :

- afin de permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel en l'absence d'un réseau collecteur ;
- afin de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Toute ou partie des eaux pluviales ne seront acceptées dans le réseau public que dans la mesure où le demandeur de l'autorisation démontrera qu'il a mis en œuvre, sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un modèle de gestion globale des eaux pluviales est favorisé. Dans ce cadre, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie, espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs, etc.) et devront être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages sera recherché sur ces espaces qui pourront notamment accueillir des aires de jeux, des cheminements ou encore du stationnement.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5 mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

Eau potable

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

Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales. Si un projet d'extension du réseau est programmé, les canalisations jusqu'au lieu de raccordement envisagé sont recommandées.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction doit être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discret possible.

Dans le cadre d'opérations générant des espaces communs de voirie, la pose anticipée des fourreaux souterrains mutualisés entre les opérateurs nécessaires à la desserte numérique est imposée.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

La zone UA correspond aux secteurs des 3 bourgs les plus urbanisés et susceptibles d'accueillir au coup par coup de nouvelles constructions à usage notamment d'habitation ainsi que de nouvelles activités économiques de taille réduite et compatible avec la vocation essentiellement résidentielle des bourgs. Certains espaces périphériques de ces bourgs ne sont pas en zone UA pour éviter les divisions parcellaires et donc une augmentation de l'urbanisation sur des espaces en contact avec l'activité agricole ou des espaces naturels fragiles.

4.1. Destination des constructions autorisées

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**Zone UA**
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Destination	**Habitation**	
Sous-destination	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous condition (1)
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Interdite
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Cinéma	Interdite
	Hôtels	Autorisée
	Autres hébergements touristiques	Autorisée
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisée
	Lieux de culte	Autorisée
	Autres équipements recevant du public	Autorisée
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**	
Sous-destination	Industrie	Autorisé sous condition (2)

	Entrepôt	Autorisé sous condition (2)
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite

(1) Autorisée sous condition de ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.

(2) Autorisée sous condition de ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher* par tènement foncier.

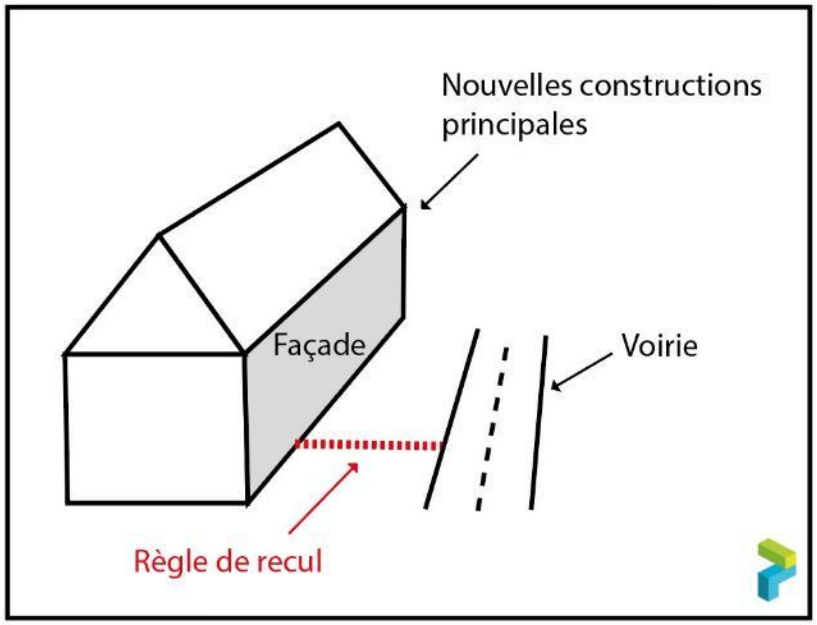
Pour les constructions à usage d'habitation limitrophes à une zone agricole (A) les extensions doivent être réalisés sur la zone urbaine et non sur la zone agricole.

4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

*Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence d'alignement de fait*, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait* de la façade* sur rue de 5 à 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions principales en deuxième ligne réalisées dans le cadre d'un détachement de lot donnant lieu à des parcelles en drapeau* ou aux tènements fonciers exclusivement desservis par une voie privée. Dans ces cas-là, une distance minimale de 3 mètres doit être respectée entre la construction et les limites séparatives.

Dans le cas d'une extension par surélévation (totale ou partielle) d'une construction existante, la façade surélevée doit, selon l'implantation de la construction par rapport au domaine public, respecter les dispositions suivantes :
– Lorsque la construction est implantée à l'alignement du domaine public ou à moins de 5m, la surélévation doit être réalisée à l'aplomb de la façade existante, afin de garantir la continuité du front bâti.
– Lorsque la construction est implantée à plus de 5 mètres en retrait de la limite d'unité foncière, une implantation de la surélévation à l'aplomb ou en retrait peuvent être autorisées. La construction finale avec extension par surélévation ne dépasse pas la hauteur maximale de10m.

Les annexes* non accolées à la construction principale doivent respecter un retrait* par rapport aux voies et emprises publiques au minimum égal à l'alignement de fait* ou 5 mètres en l'absence d'alignement de fait.

Les annexes* à l'habitation doivent être entièrement situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation. Pour les tènements fonciers partagés entre plusieurs zones, ce périmètre s'applique indépendamment de la zone dans laquelle se situe le bâtiment principal à usage d'habitation et l'annexe projetée. L'implantation des annexes dans la zone UA sera toutefois privilégiée par rapport aux zones A ou N.

Des règles supplémentaires sont présentes dans les dispositions générales dans le paragraphe sur « les accès » concernant les marges de recul en bordures de routes départementales (Cf. règlement de voirie adopté par le Conseil départemental le 16 juin 2014.)

Densité des constructions

En cas de division parcellaire, toutes nouvelles parcelles détachées* (ne comportant pas l'habitation principale déjà existante), devra permettre l'accueil d'une densité minimale de 14 logements à l'hectare.
Ce calcul s'effectue sur la base de la surface de l'opération d'ensemble. Lorsque le résultat obtenu présente une décimale strictement supérieure à 0,3, le nombre minimal de logements exigés est arrondi à l'unité supérieure.
Exemple :
Une parcelle détachée (ou plusieurs unités foncières contigües faisant l'objet de l'opération d'ensemble) de 1430 m² → (1 430m² × 14) / 10 000m² = 2,002 : doit donc accueillir 2 logements minimum.
Une parcelle détachée (ou plusieurs unités foncières contigües faisant l'objet de l'opération d'ensemble) de 1 660 m² → (1 660m² × 14) / 10 000m² = 2,324 ⇒ >2,3 log : doit donc accueillir 3 logements minimum.

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

*Biodiversité et espaces libres**

Les projets de construction sur les tènements fonciers de plus de 400 m² doivent prévoir au moins 40 % de surface non imperméabilisée. Sont comptées comme imperméabilisées les surfaces bâties, y compris les annexes, quel que soit leur emprise et les espaces de plus de 10 m² entièrement recouverts par un revêtement imperméable qu'il soit en surface ou en fondation d'un autre revêtement.

Exemple de revêtements considérés comme perméables ou imperméables		
Revêtement	Perméable	Imperméable
Asphalte		X
Dalle béton		X
Pavé sur dalle béton		X
Terrasse bois sur dalle béton		X
Pleine terre	X	
Gravier	X	
Pavés sur lit de gravier	X	
Terrasse bois sur plot ou pilotis	X	
Surface en eau (autre que les piscines)	X	

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés (voies de circulation et aires de stationnement communes).

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface, les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées aux piétons, les noues, les aires de stationnement communes si elles sont végétalisées et perméables.

Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, en incluant des strates arbustives et au minimum 1 arbre pour 600 m² du ténement de l'opération d'ensemble sur des sols perméables (pleine terre), mais aussi en intégrant les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale afin d'améliorer le cadre de vie et de participer au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

4.3. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Assainissement

Toute nouvelle construction principale doit se raccorder au réseau d'assainissement.

Toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à une zone urbaine spécialisée dans l'accueil des activités (artisanat et commerce de détail, commerce de gros, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés).

5.1. Destination des constructions autorisées

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**Zone UE**
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Destination	**Habitation**	
Sous-destination	Logement	Autorisée sous conditions (1)
	Hébergement	Interdite
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisée
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Autorisée
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Cinéma	Interdite
	Hôtels	Interdite
	Autres hébergements touristiques	Interdite
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite
	Salles d'art et spectacles	Interdite
	Équipements sportifs	Interdite
	Lieux de culte	Interdite
	Autres équipements recevant du public	Interdite
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**	
Sous-destination	Industrie	Autorisée
	Entrepôt	Autorisée
	Bureau	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite
Légende		

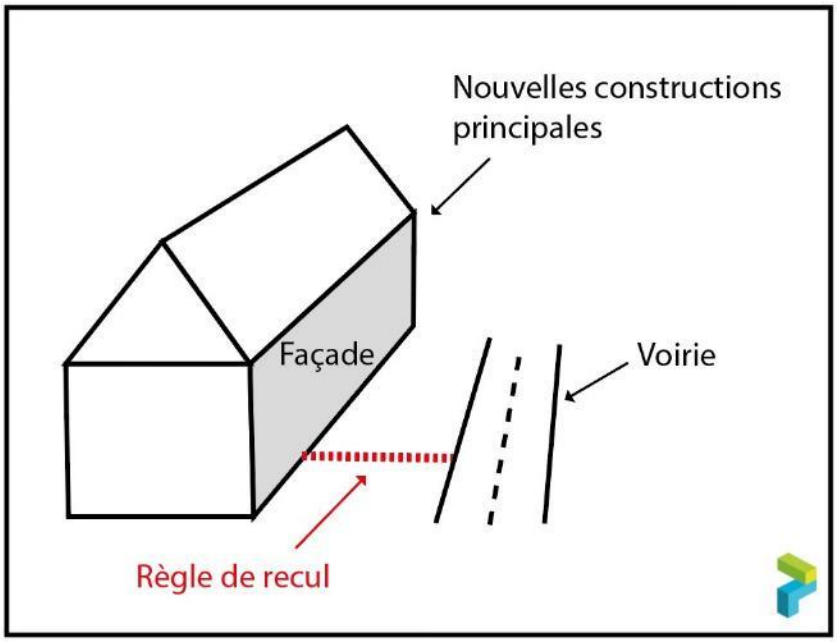
(1) les extensions définies par la sous-destination « logement » sont autorisées uniquement pour les habitations existantes d'une surface de plancher d'au moins 60 m² comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

5.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

*Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence d'alignement de fait*, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait* de la façade* sur rue de 5 à 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions principales en deuxième ligne réalisées dans le cadre d'un détachement de lot donnant lieu à des parcelles en drapeau* ou aux tènements fonciers exclusivement desservis par une voie privée.

Les annexes* non accolées à la construction principale doivent respecter un retrait* par rapport aux voies et emprises publiques au minimum égal à l'alignement de fait* ou 5 mètres en l'absence d'alignement de fait.

Les annexes* à des constructions existantes, *dont la sous-destination n'est pas autorisée par le présent règlement, peuvent être admises* à condition :
– d'être intégralement implantées dans un rayon de 30 mètres à partir de tout point de la construction principale ;
– et de se limiter à une seule annexe par construction principale.

Les extensions des constructions existantes, dont la sous-destination n'est pas autorisée ne seront pas autorisées.

Des règles supplémentaires sont présentes dans les dispositions générales dans le paragraphe sur « les accès » concernant les marges de recul en bordures de routes départementales (Cf. règlement de voirie adopté par le Conseil départemental le 16 juin 2014.)

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

*Biodiversité et espaces libres**

Les projets de construction sur les tènements fonciers de plus de 400 m² doivent prévoir au moins 40 % de surface non imperméabilisée. Sont comptées comme imperméabilisées les surfaces bâties, y compris les annexes, quel que soit leur emprise et les espaces de plus de 10 m² entièrement recouverts par un revêtement imperméable qu'il soit en surface ou en fondation d'un autre revêtement.

Exemple de revêtements considérés comme perméables ou imperméables		
Revêtement	Perméable	Imperméable
Asphalte		X
Dalle béton		X
Pavé sur dalle béton		X
Terrasse bois sur dalle béton		X
Pleine terre	X	
Gravier	X	
Pavés sur lit de gravier	X	
Terrasse bois sur plot ou pilotis	X	
Surface en eau (autre que les piscines)	X	

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés (voies de circulation et aires de stationnement communes).

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface, les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées aux piétons, les noues, les aires de stationnement communes si elles sont végétalisées et perméables.

Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, en incluant des strates arbustives et au minimum 1 arbre

pour 200m² sur des sols désimperméabilisés, mais aussi en intégrant les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale afin d'améliorer le cadre de vie et de participer au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL correspond aux espaces destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des activités touristiques et de loisirs.

6.1. Destination des constructions autorisées

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**Zone UL**
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Destination	**Habitation**	
Sous-destination	Logement	Interdite
	Hébergement	Interdite
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Interdite
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Cinéma	Interdite
	Hôtels	Interdite
	Autres hébergements touristiques	Autorisée
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite
	Salles d'art et spectacles	Interdite
	Équipements sportifs	Interdite
	Lieux de culte	Interdite
	Autres équipements recevant du public	Interdite
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**	
Sous-destination	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite

6.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

*Hauteur**

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 5 mètres.

Des règles supplémentaires sont présentes dans les dispositions générales dans le paragraphe sur « les accès » concernant les marges de recul en bordures de routes départementales (Cf. règlement de voirie adopté par le Conseil départemental le 16 juin 2014.)

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions légères et démontables (mobil-homes, tentes, structures éphémères, etc.) sont autorisées sans limitation de surface, sous réserve qu'elles conservent leur caractère démontable et réversible.
Les bâtiments à usage d'équipements collectifs (sanitaires, douches PMR, accueil, local technique, etc.) et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve d'une emprise maximale de 60m².

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

*Biodiversité et espaces libres**

95 % de la surface totale de la zone UL doit être laissé libre de toute construction, (hors construction légères et démontables) En conséquence, la surface totale de construction autorisée (existante et future) ne peut excéder 1 588 m².

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET AN

La zone A correspond à des secteurs du territoire à réserver à l'activité agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone A comprend un sous-secteur An correspondant à des espaces cultivés à haute valeur environnementale sur lesquels la production agricole doit être maintenue, et de fait, l'artificialisation évitée.

7.1. Destination des constructions autorisées

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**Zone A**	
		A	**An**
Sous-destination	Exploitation agricole	Autorisée	Autorisée sous condition (1)
	Exploitation forestière	Interdite	Interdite
Destination	**Habitation**		
Sous-destination	Logement	Autorisée sous conditions (3) (4) CdD	Autorisée sous conditions (3) (4)
	Hébergement	Interdite	Interdite
Destination	**Commerce et activité de service**		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	CdD	Interdite
	Restauration	Interdite	Interdite
	Commerce de gros	Interdite	Interdite
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	Interdite
	Cinéma	Interdite	Interdite
	Hôtels	Interdite	Interdite
	Autres hébergements touristiques	Interdite	Interdite
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous condition (2)	Interdite
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	Interdite
	Salles d'art et spectacles	Interdite	Interdite
	Équipements sportifs	Interdite	Interdite
	Lieux de culte	Interdite	Interdite
	Autres équipements recevant du public	Interdite	Interdite
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**		
Sous-destination	Industrie	Interdite	Interdite
	Entrepôt	STECAL 1	Interdite

	Bureau	Interdite	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	Interdite

Légende

CdD – Interdite sauf changement de destination d'un bâtiment achevé depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du présent document.
STECAL 1 – Autorisée uniquement dans le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées n° 1.
(1) Autorisée à condition que la construction ait une emprise au sol inférieure à 1 500m² et qu'elle soit implantée à moins de 35m du siège d'exploitation déjà existants (de façade à façade).
(2) Autorisée sous condition de ne pas compromettre l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain concerné.
(3) construction nouvelle autorisée sous condition d'être liée et nécessaire à l'activité agricole, ou via un changement de destination. Seules les annexes ou extensions des logements existants sont possibles dans les conditions définies ci-après.
(4) les extensions définies par la sous-destination « logement » sont autorisées uniquement pour les habitations existantes d'une surface de plancher d'au moins 60 m² comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

L'identification d'un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination (CdD) ne préjuge pas de la décision d'urbanisme. Conformément à l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme, tout projet de changement de destination en zone agricole ou naturelle est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Ainsi, malgré cette identification dans le PLU, la CDPENAF peut s'opposer à un projet au moment de l'instruction d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, si les conditions de préservation du tissu agricole ou des espaces naturels ne sont pas jugées réunies.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.
Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès sur la route départementale peuvent être interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie, parallèle ou adjacente, ouverte au public où la gêne pour la circulation est moindre (voie communale, voie d'intérêt communautaire ou route départementale secondaire).
Le regroupement des accès est à privilégier. La création d'une contre-allée peut éventuellement être demandée.
Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
Les services techniques du départementaux devront être associés en amont des projets afin d'anticiper les autorisations de voirie et les conditions de création de nouveaux accès et voies de desserte.

Pour la sous-destination Logement

La réhabilitation d'une construction en logement n'est autorisée que si le bâtiment présente un état de clos et de couvert et qu'il bénéficie déjà de la destination "habitation" à la date de demande.

Sont également autorisées les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions* des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher* existante de l'habitation et sans pouvoir excéder 60 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher totale ;

Pour les constructions à usage d'habitation limitrophes à une zone agricole (A), il ne sera possible de réaliser l'extension de la construction sur la zone agricole.

- la construction d'annexes* à condition de ne comprendre qu'un seul niveau maximum, d'être situées et dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point du bâtiment principal d'habitation (façade), dans la limite de :
    - 30 % de la surface de plancher existante de l'habitation ou 20 m² pour les habitations d'une surface de plancher inférieure à 70 m² ;
    - 50 m² maximum d'emprise au sol* cumulée (hors piscine) ;
    - ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

Dans la mesure du possible les constructions principales comme les annexes doivent être réalisées prioritairement en remobilisant le bâti existant.

Les dispositions relatives aux extensions* et aux annexes* mentionnées ci-dessus s'appliquent de manière cumulative. Si les constructions sont réalisées en plusieurs phases, les seuils fixés (en surface de plancher, en emprise au sol et en périmètre d'implantation) devront être respectés dans leur globalité, en tenant compte du cumul des différentes réalisations.
Pour ces mêmes dispositions relatives aux extensions* et aux annexes* mentionnées ci-dessus :

- La surface de référence est donc celle du bâtiment existant (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU ;
- Sont applicables aux logements créés en zone A et N après l'approbation du PLU par changement de destination ou par création de logement au sein du STECAL n°1.

<u>Pour la sous-destination exploitation agricole :</u>

Le règlement graphique identifie par le biais de prescriptions surfaciques les bâtiments agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et les exploitations soumises au régime des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Des règles de recul devront prise en compte vis-à-vis de ces exploitations, ainsi :

- Recul de 50 mètres de part et d'autre des exploitations agricoles soumises au RSD ;
- Recul de 100 mètres de part et d'autre des exploitations agricoles soumises au ICPE.

Les logements d'habitation attachés et nécessaires à une exploitation agricole* (logements de fonction) relèvent de la sous-destination exploitation agricole.
En zone A, ils sont donc autorisés dans la limite d'un seul par exploitation et à condition que :

-la surface du logement soit inférieure à 130 m de surface de plancher (hors annexes et hors piscine) ;
-l'emprise au sol des annexes soit inférieure à un total de 50 m* (hors piscine) ;
-pour les éleveurs, que le logement soit implanté à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ;
-pour les autres productions, que le logement soit intégré aux installations de conditionnement / transformation des produits issus de l'exploitation et sa surface ne peut être supérieure à celle des installations techniques.

En zone An, les logements d'habitation attachés et nécessaires à une exploitation agricole* (logements de fonction) sont également autorisés, dans la limite d'un seul par exploitation, et sous réserve du respect des mêmes conditions que celles applicables en zone A, en matière de surface et d'emprise au sol de l'annexe. Toutefois, en zone An, le logement ne peut être implanté à plus de 35 mètres du siège de l'exploitation.

En zone A, sont également autorisées, à condition d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de tout bâtiments agricoles (de façade à façade), 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. Elles peuvent également être accolées à la construction.

Les activités de tourisme à la ferme (création de gîte par aménagement de bâti existant, camping à la ferme), sont également autorisé à conditions d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de tout bâtiments agricoles et d'être en lien direct avec l'acte de production.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) devront s'implanter à une distance maximale de 30 mètres des sièges d'exploitations.

Dans toutes les zones agricoles, en application de l'article L.111-29 du Code de l'urbanisme, l'implantation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire n'est autorisée que si elle est compatible avec le maintien ou le développement d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Les installations dites « agrivoltaïques » sont admises dans les conditions définies à l'article L.314-36 du Code de l'énergie.
En dehors de ce cadre, aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, (excepté les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie) ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées par arrêté préfectoral.
Les parcs photovoltaïques non implantés sur un sol stérile sont également interdits.

Pour le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées :

Dans le périmètre du STECAL, les constructions autorisées devront être destinées à un usage de hangar (notamment hangar agricole, hangar de stockage de matériel ou de fourrage).

7.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

En complément des dispositions communes aux zones et des dispositions qui suivent, les constructions en zone agricole devront être compatibles avec les orientations de l'OAP thématique insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle.

Volumétrie et implantation des constructions

Entre un hangar agricole et une construction à usage d'habitation une distance entre 20 et 30 mètres devra être prise en compte.

Emprise

Au sein du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, l'emprise maximum des constructions de la sous-destination « Entrepôt » est limitée à 1 800 m².
La surface de plancher cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 1 800 m². La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 16 mètres. La couverture des bâtiments pourra être équipée de panneaux photovoltaïques.
Des règles supplémentaires sont présentes dans les dispositions générales dans le paragraphe sur « les accès » concernant les marges de recul en bordures de routes départementales (Cf. règlement de voirie adopté par le Conseil départemental le 16 juin 2014.)

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N ET NL

La zone naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ;
- de leur caractère d'espace naturel ou de la présence d'une exploitation forestière.

La zone N comprend un sous-secteur. Le sous-secteur Nl correspond à un espace principalement végétalisé ayant vocation à accueillir des aménagements et activités à vocation de loisir de faible envergure qui n'altère pas le rôle environnemental du site.

8.1. Destination des constructions autorisées

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**Zone N**	
		N	**Nl**
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdite	Interdite
	Exploitation forestière	Autorisée	Interdite
Destination	**Habitation**		
Sous-destination	Logement	Autorisée sous condition (1)	Interdite
	Hébergement	Interdite	Interdite
Destination	**Commerce et activité de service**		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdite	Interdite
	Restauration	Interdite	Interdite
	Commerce de gros	Interdite	Interdite
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	Interdite
	Cinéma	Interdite	Interdite
	Hôtels	Interdite	Interdite
	Autres hébergements touristiques	Interdite	Autorisée sous condition (2)
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite	Autorisée sous condition (3)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	Interdite
	Salles d'art et spectacles	Interdite	Interdite
	Équipements sportifs	Interdite	Interdite
	Lieux de culte	Interdite	Interdite
	Autres équipements recevant du public	Interdite	Autorisée sous

			condition (4)
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**		
Sous-destination	Industrie	Interdite	Interdite
	Entrepôt	Interdite	Interdite
	Bureau	Interdite	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	Interdite

Légende

(1) les extensions définies par la sous-destination « logement » sont autorisées uniquement pour les habitations existantes d'une surface de plancher d'au moins 60 m² comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
(2) – Autorisée sous condition que les constructions et installations soient légères et démontables.
(3) – Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sont autorisés sous conditions qu'ils ne puissent techniquement pas être implantées en dehors de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
(4) – Autorisée sous condition d'avoir une vocation d'accueil et de médiation touristique.

Sont également autorisées les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions* des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher* existante de l'habitation et sans pouvoir excéder 60 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher total ;

- la construction d'annexes* à condition de ne comprendre qu'un seul niveau maximum, d'être situées et dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point du bâtiment principal d'habitation (façade), dans la limite de :
    - 30 % de la surface de plancher existante de l'habitation ou 20 m² pour les habitations d'une surface de plancher inférieure à 70 m² ;
    - 50 m² maximum d'emprise au sol* cumulée (hors piscine) ;
    - ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

Les dispositions concernant les extensions* et les annexes* mentionnées ci-dessus ne sont applicables qu'une seule fois. La surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU.

En zone Nl, les constructions et installations temporaires ou saisonnières et les aménagements permettant l'accueil des visiteurs dans de bonnes conditions et la mise en valeur visuelle et économique du site sont autorisés à condition de valoriser le site Natura 2000, de ne pas dénaturer le caractère naturel du site, et de ne pas avoir d'impact durable sur le sols et composantes végétales du site.

Dans toutes les zones naturelles, en application de l'article L.111-29 du Code de l'urbanisme, l'implantation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire n'est autorisée que si elle est compatible avec le maintien ou le développement d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Les installations dites « agrivoltaïques » sont admises dans les conditions définies à l'article L.314-36 du Code de l'énergie.
En dehors de ce cadre, aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, (excepté les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie) ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées par arrêté préfectoral.
Les parcs photovoltaïques incompatibles avec le maintien de la vocation naturelle de l'espace ou non implantés sur un sol stérile sont également interdits.

8.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

En complément des dispositions communes aux zones et des dispositions qui suivent, les constructions en zone naturelle devront être compatibles aux orientations de l'OAP thématique insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise

En zone Nl, chaque construction doit avoir une emprise maximale de 30 m².

*Hauteur**

En zone Nl, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 5 mètres.

Des règles supplémentaires sont présentes dans les dispositions générales dans le paragraphe sur « les accès » concernant les marges de recul en bordures de routes départementales (Cf. règlement de voirie adopté par le Conseil départemental le 16 juin 2014.)

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zone Nl, seules les constructions légères et démontables sont autorisées.

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

*Biodiversité et espaces libres**

En zone Nl, 98 % de la surface totale de la zone doit être laissée libre de toute construction.