

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT SCHÉMA
DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA MONTAGNE BOURBONNAISE

4a

REGLEMENT ECRIT



Plan local d'urbanisme intercommunal valant SCOT

- Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCOT en date du 31 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2022.

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
Règlement de la zone UA	25
Règlement de la zone UB	30
Règlement de la zone Uh	36
Règlement de la zone UE	40
Règlement de la zone UEco.....	43
Règlement de la zone Ut.....	47
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à urbaniser	50
Règlement de la zone 1AU	51
Règlement de la zone 1AUeco	55
Règlement de la zone AUe	58
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
Règlement de la zone Agricole.....	61
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	66
Règlement de la zone Naturelle.....	67
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D’ACCUEIL LIMITEES	73
Règlement des zones Ae/Ne	74
Règlement des zones Aeco/Neco.....	78
Règlement de la zone Nt/At.....	82
Règlement des zones NTa et NnTa	87
TITRE 6 : Annexe:.....	95

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l’Urbanisme.

Les schémas présents dans le présent document n’ont qu’une valeur illustrative.

Les symboles « * » correspondent aux termes définis dans le lexique et à la liste des essences autorisées et interdites, en annexes du règlement.

DG 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi

Le présent règlement s’applique à l’ensemble des quinze communes de la Montagne Bourbonnaise :

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| - Arfeuilles | - Le Mayet-de-Montagne |
| - Arronnes | - Lavoine |
| - Châtelus | - Laprugne |
| - Chatel-Montagne | - Molles |
| - Ferrières-sur-Sichon | - Nizerolles |
| - La Chabanne | - Saint-Clément |
| - La Chapelle | - Saint-Nicolas-des-Biefs |
| - La Guillermie | |

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d’utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d’Urbanisme visées par l’article R.111-1 du Code de l’Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l’Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLUi, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l’habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l’Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaire Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d’utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d’utilité publique joints au dossier de PLUi.

e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

1° Adaptations mineures

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Reconstruction à l'identique en cas de sinistre

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLUi, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

3° Application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement du PLUi de la Montagne Bourbonnaise s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions au sein d'une même opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite extérieure de l'opération.

4° Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

5° Permis de démolir

En application de l'article R.421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

6° Les éléments du patrimoine

Conformément à l'article R.421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R.421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage en titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont concernés par cet article.

7° Rappel des dispositions de la Loi Montagne

Le territoire est couvert par les dispositions de la Loi Montagne, en particulier les articles L.122-5 et suivants du code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L.122-12 du Code de l'Urbanisme, sont considérés comme plan de faible importance tous les plans d'eau de moins de 6 ha.

DG 4 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones du présent PLUi, sous-secteurs compris.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

DG 5 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées :

En dehors des zones agglomérées, une marge de recul correspondant à la distance entre l'axe de la chaussée et la façade avant du bâtiment est imposée. Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes départementales. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et à urbaniser situées hors agglomération.

En cas difficulté motivée, le recul à prendre en compte sera étudié avec le service gestionnaire de la voirie du Conseil Départemental. **Les reculs sont reportés sur le plan de zonage.**

DG 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :****1.1 Règles générales :**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les constructions doivent :

- S'intégrer à l'ordonnement de la structure urbaine (rue, parcellaire, bâti existant, etc...) et au cadre bâti et paysager environnant.
- Être en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

L'intégration partielle de matériaux naturels tel que le bois ou la pierre au volume bâti est autorisée.

Les styles étrangers à la région, ainsi que les pastiches d'architecture étrangère sont interdits.

Les volumes des constructions doivent rester simples.

Les constructions utilisant des matériaux renouvelables sont autorisées et encouragées.

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques, ...) est autorisée et encouragée à condition de s'intégrer à la construction et au cadre bâti et paysager environnant.

Les installations techniques (aérothermes, climatiseurs, ...) ne devront pas être perçues depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, les installations techniques doivent s'intégrer en harmonie avec la construction existante.

Les prescriptions des chapitres ci-après 1.2 à 1.6 ne s'appliquent pas dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, dont l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager,
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les tunnels agricoles,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégrés à la pente du toit et de présenter une intégration de qualité au cadre bâti et paysager. Les ombrières doivent elles aussi s'intégrer.

1.2 Mouvements de terre et adaptations par rapport à la pente, s'appliquant aux constructions neuves

- **Règles s'appliquant aux constructions neuves, à l'exception des bâtiments agricoles :**

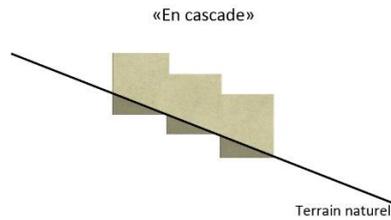
Sur les terrains dont la pente est inférieure à 10% :

Les remblais/exhaussements de sol/buttes de plus de 1 m sont interdits.

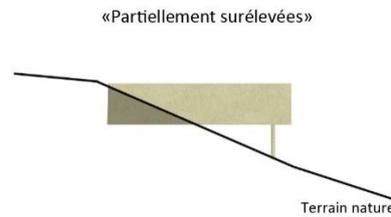
Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10% :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Pour cela, **doivent être privilégiés** :

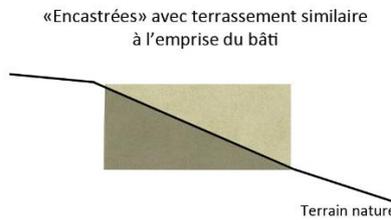
- Les constructions en « cascade »



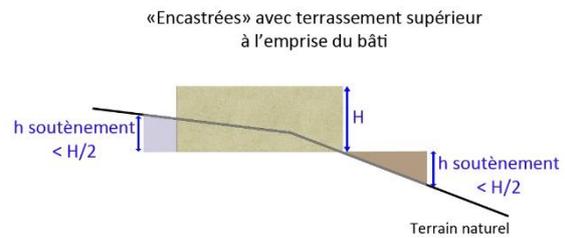
- Les constructions partiellement surélevées du sol/sur pilotis



- Les constructions « encastrées » avec un terrassement similaire à l'emprise bâtie

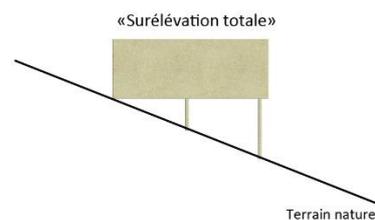


- Les constructions « encastrées » avec un terrassement supérieur à l'emprise du bâti sont tolérées, à condition que le terrassement ne génère pas de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction principale

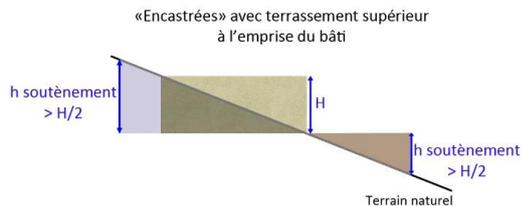


En revanche, **sont interdites** :

- Les constructions intégralement sur pilotis



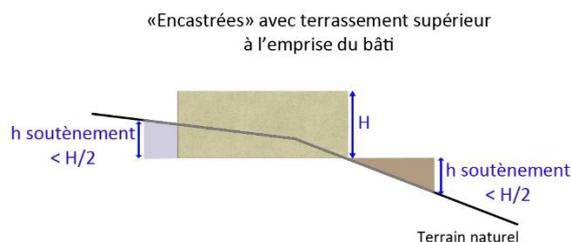
- Les constructions « encastrées » avec un terrassement supérieur à l'emprise du bâti, disposant de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction principale



- **Règles s'appliquant aux constructions neuves agricoles :**

Les constructions intégrées à la pente naturelle du terrain doivent être privilégiées.

Les constructions « encastrées » avec un terrassement supérieur à l'emprise du bâti sont autorisées, à condition que le terrassement ne génère pas de murs de soutènements d'une hauteur supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction principale



1.3 Règles particulières s'appliquant aux constructions des zones UA, UB, UH, UT, 1AU, Nt/At, ALa A et N, à l'exception des bâtiments agricoles

- **Pour les constructions existantes**

Toitures :

Dans le cadre de rénovation ou de restauration partielle, les couvertures doivent être réalisées avec des teintes et un aspect similaire à l'existant, sauf dans le cas de toitures réalisées avec des matériaux disgracieux (type tôles, ...).

Lorsque les 2 versants sont à reprendre, regrouper toutes les vieilles tuiles utilisables sur un même versant (côté exposé à la vue) et placer les nouvelles tuiles sur l'autre versant.

En cas de restauration totale de la toiture, les règles concernant les constructions neuves doivent s'appliquer.

En cas d'extension des constructions existantes, l'aspect et la teinte de la toiture doivent être similaires à la toiture existante (à l'exception des toitures terrasses).

Les toitures en ardoises peuvent être rénovées à l'identique.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) devront s'intégrer au volume et à l'aspect de la construction.

Dans le cas d'un changement de charpente, les corniches, génoises et tout élément de décor architectural, doivent être préservés ou reconstruits.

Façades, encadrement, menuiserie :

Le choix de la couleur de façade doit être en relation avec la couleur de toiture.

Les couleurs réfléchissantes, vives et le blanc sont interdits.

Sur les bâtiments en pierres apparentes, à l'architecture traditionnelle :

- Le maintien des façades en pierres apparentes est imposé lorsque l'appareillage de pierres est réalisé pour être vu.
- Les enduits ne doivent pas être en fort relief par rapport aux éléments en pierre de taille, dont les contours ne doivent pas être redessinés.

Lorsqu'ils existent, les éléments de décors architecturaux (encadrement en pierre, pierres d'angles, arcs de décharges, les décors peints...) doivent être maintenus visibles et mis en valeur.

Les modénatures existantes seront conservées et mises en valeur.

Les ouvertures de fenêtre doivent être de même proportion que les ouvertures existantes, afin de respecter le rythme et l'harmonie de la façade actuelle.

Dans le cas d'impératifs techniques liés à une activité (commerces, industries, ...), des proportions différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans une composition harmonieuse de la façade.

Le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade.

- **Pour les constructions neuves**

Toitures :

Les couvertures doivent être réalisées avec des teintes non brillantes, se rapprochant de celle de la tuile canal traditionnelle.

La couleur de la toiture doit tenir compte de la teinte prédominante sur les constructions existantes situées dans l’environnement immédiat de la construction projetée.

En l’absence de teinte dominante dans l’environnement immédiat de la construction projetée, la couleur de la toiture doit être dans les tons de rouge.

Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à 1 pan sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale et les extensions, à condition de ne concerner que des volumes de faible importance et pour les volumes permettant la jonction entre différentes parties d’un ensemble bâti.

En zone 1AU uniquement, les toitures terrasses végétalisées sont à privilégier.

Façades, encadrement, menuiserie :

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que la pierre ou le bois « brut » ou non teinté :

Les teintes autorisées devront se rapprocher des teintes dominantes du bâti environnant et des matériaux naturels locaux de type terre ou pierre.

Le choix de la couleur de façade doit être en relation avec la couleur de toiture.

Les couleurs réfléchissantes, vives et le blanc sont interdits.

Les finitions en relief ou comportant des motifs géométriques sont interdits.

1.4 Règles particulières s’appliquant aux constructions des zones Ue, Ne, Ae, Ueco, 1AUeco, Neco et Aeco

Toitures :

En zones Ue, Ne, Ae, les couvertures doivent être réalisées avec des teintes non brillantes, se rapprochant de celle de la tuile ou respecter le nuancier ci-dessous.

Dans toutes les zones :

Les toitures terrasses sont autorisées, elles seront de préférence végétalisées.

Façades, encadrement et menuiseries :

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou bois, les enduits de façades doivent respecter le nuancier de façade suivant :



Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

D’une façon générale, le traitement des menuiseries et des fermetures doit être en harmonie avec l’aspect recherché pour la façade.

Le choix de la couleur de façade doit être en relation avec la couleur de toiture.

Les finitions en relief ou comportant des motifs géométriques sont interdits.

1.5 Règles particulières pour les constructions agricoles en zone A

Les constructions doivent s’implanter discrètement, en évitant les lignes de crêtes. Les implantations dans le repli du terrain et suivant les courbes de niveau seront recherchées.

Lorsque la construction vient s’ajouter à un ensemble existant, il doit tenir compte des directions dominantes et du positionnement de l’existant, et être en cohérence avec la volumétrie et la qualité architecturale des constructions existantes.

Les constructions doivent rechercher la simplicité et la compacité des volumes. Afin de briser l’effet de masse du « volume unique » et minimiser l’impact visuel de la construction, il est souhaitable de fractionner les volumes.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées en aspect et teintes ardoises ou terre cuite.

Elles doivent être composée d’au moins 2 pans de proportion similaire.

Façades, encadrement et menuiseries :

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter des couleurs dans les tons « couleurs de terre » respectant le nuancier de façade suivant :



Le nombre de couleur au sein d’un bâtiment et d’un ensemble bâti doit être limité.

Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

D’une façon générale, le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l’aspect recherché pour la façade.

1.6 Règles particulières pour les constructions des zones Nta et NnTa

Toitures :

Les couvertures doivent être réalisées avec des teintes non brillantes, avec un aspect se rapprochant de la tuile canal.

La couleur de la toiture doit tenir compte de la teinte prédominante sur les constructions existantes situées dans l’environnement immédiat de la construction projetée.

Lorsqu’il n’y a pas de teintes prédominantes ou suffisamment de constructions existantes dans l’environnement immédiat pour identifier une teinte dominante, la couleur de toiture doit être dans les tons de rouge.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Façades :

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que la pierre ou le bois de teinte naturelle :

Il est nécessaire de tenir compte des couleurs et des matériaux dominants du paysage et des édifices voisins. A cette fin, les constructions devront s’inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Le choix de la couleur de façade doit être en relation avec la couleur de toiture.

Les couleurs réfléchissantes, vives et le blanc sont interdits.

Les finitions en relief ou comportant des motifs géométriques sont interdits.

2° Dispositions concernant les clôtures (hors clôtures agricoles):

- **Pour les zones UA, UB, UH, 1AU :**

Les clôtures sur alignement doivent être composées d'un muret, éventuellement surmonté d'un barreaudage, ou de tout autre dispositif non opaque.

La hauteur du muret et de l'ensemble de la clôture doit être similaire à la hauteur présente sur l'ensemble de la rue.

A défaut, la hauteur du mur de clôture est limitée à 1.20 m et la hauteur totale de la clôture est limitée à 1.80 m.

Les clôtures sur limite séparative au sein des zones U et AU doivent être composées :

- D'un grillage dont la maille rectangulaire ou carrée ne doit pas être inférieure à 12X12 cm doublé d'une haie composée d'au moins 3 essences locales*, de strates différentes,
- D'un mur dont la longueur ne pourra être supérieure à 25% du linéaire de la limite séparative. Pour les limites séparatives dont le linéaire est inférieur à 10 m, une longueur de maximum 5 m est admise.

La hauteur du mur de clôture est limitée à 1.80 m.

Les clôtures sur limite séparative limitrophes avec les zones A et N doivent être composées d'une haie composée d'au moins 3 essences variées et locales*, de strates différentes, éventuellement doublée par un grillage dont la maille rectangulaire ou carrée ne doit pas être inférieure à 12X12 cm.

- **Pour les zones Ueco, Aeco, Neco, 1AUeco.**

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un grillage doublé dont la maille rectangulaire ou carrée ne doit pas être inférieure à 12X12 cm d'une haie d'essences locales et variées
- Soit d'un mur d'au maximum 1.20 m de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage. Dans ce cas la hauteur totale de la clôture (mur+grillage) est limitée à 1.80 m au total.

Pour des raisons techniques ou de sécurité, liées à l'activité uniquement, un mur de clôture d'une hauteur supérieure est autorisé.

- **En zone A et N, Nta, Nnta, Ala, Ue, Ut, Ae/Ne, At, Nt :**

Les clôtures doivent être composées d'une haie composée d'une haie d'au moins 3 essences variées et locales*, de strates différentes, éventuellement doublée par un grillage dont la maille rectangulaire ou carrée ne doit pas être inférieure à 12X12 cm.

Dans tous les cas et pour toutes les zones, l'aspect des murs de clôture doit être en harmonie avec les teintes des constructions situées sur le même tènement. Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites.

DG 7 - LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL A PROTEGER

Rappel : En application de l'article R421-17° du code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément repéré au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

- **Le petit patrimoine**

Les éléments de petit patrimoine identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du CU doivent être préservés et mis en valeur : croix, puits, fontaine, bachasse,...

La localisation, des éléments de petit patrimoine en particulier, peut être amenée à évoluer pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour. Dans ce cas, ce petit patrimoine sera repositionné au plus près de son emplacement originel et restera visible du domaine public. Ces éléments doivent être préservés et valorisés.

- **Les bâtiments remarquables**

Les bâtiments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du CU doivent être protégés :

Pour les façades visibles depuis l'espace public :

- Les extensions sont interdites, de même que les éléments ajoutés tels que les vérandas
- Le rythme des ouvertures sera conservé : pas de percement de nouvelles ouvertures ou de modification des ouvertures actuelles
- Les caractéristiques architecturales de la façade ainsi que les éléments de décors architecturaux seront conservés et maintenus visibles.
- Les éléments surajoutés de façade, tels que les groupes de climatisation, pompe à chaleur ou coffret de volets roulants sont interdits, sauf s'ils sont dissimulés en étant intégrés à la façade du bâtiment.

- **Les hêtres tortueux :**

Les hêtres tortueux identifiés au titre de l'article L151-19° du CU doivent être protégés. Pour cela :

Sont interdits :

- la suppression définitive d'un hêtre tortueux ;
- l'abattage* avec ou sans dessouchage d'un hêtre tortueux
- l'émondage*, l'élagage* et la taille* d'un hêtre tortueux

La suppression d'un hêtre tortueux, l'émondage, l'élagage ou la taille de ce dernier est admise uniquement dans les cas :

- de sécurité des biens et des personnes ;
- de qualité phytosanitaire des arbres.

DG 8 - TRAME VERTE ET BLEUE : CONTINUITES ECOLOGIQUES A PROTEGER

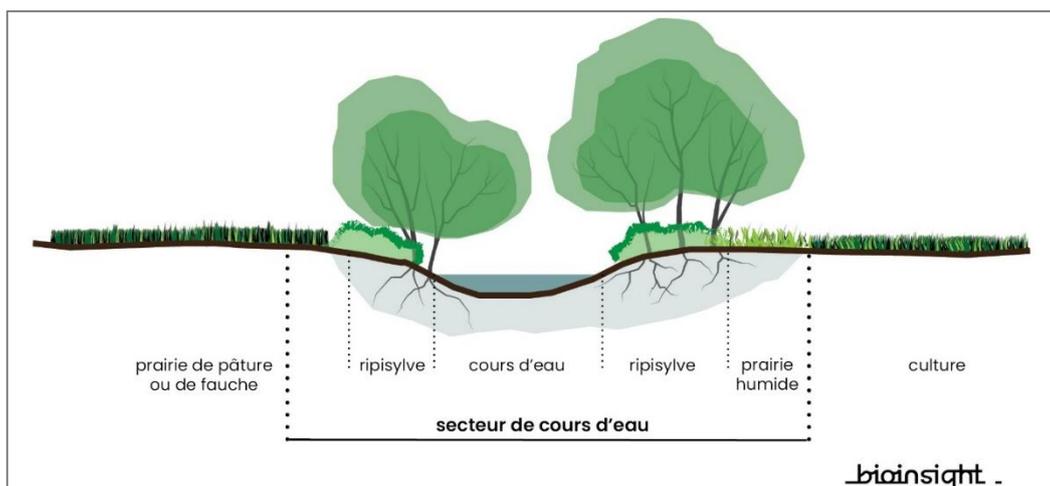
A. CONTINUITES ECOLOGIQUES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L113-30 ET R151-43 (4°) DU CU:

TRAME BLEUE

1° Secteurs de cours d'eau :

Définition :

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de cours d'eau défini un regroupement d'habitats naturels* humides boisés : ripisylves* et forêts alluviales, et ouverts : prairies humides, prairies, cultures... frangeant le lit mineur (et majeur) d'un cours d'eau. Avec le cours d'eau proprement dit, ces habitats naturels* humides boisés et ouverts constituent une continuité écologique à son échelle. C'est ainsi qu'un secteur de cours d'eau privilégie la continuité écologique globale d'un cours d'eau en intégrant des éléments par forcément humides mais participant de cette continuité (schéma de conception Bioinsight). Il faut préciser que lorsqu'une prairie humide est très étendue, sa partie la plus éloignée peut être dissociée du secteur de cours d'eau pour relever d'un secteur de prairie humide* de la TVB. Enfin, il importe de rappeler que les retenues sur cours d'eau ne sont bien sûr pas intégrées dans un secteur de cours d'eau puisqu'elles fragmentent et artificialisent cette continuité écologique que constitue un secteur de cours d'eau. Elles forment alors des secteurs de retenue*.



Dans les secteurs de cours d'eau délimités sur le plan de zonage :

Sont interdits :

- La création de nouvelle retenue dans les secteurs de cours d'eau ;
- L'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement ;
- Le défrichement* (changement d'occupation du sol) ;
- La destruction de la ripisylve existante

Sont uniquement autorisés :

- Les accès ponctuels au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ou pour les bêtes
- Les travaux nécessaires aux réseaux
- Les travaux nécessaires pour des raisons de mise en sécurité des digues
- Les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien des berges des cours d'eau

2° Secteurs de mare

Définition :

Une mare est une étendue d'eau à renouvellement généralement limité, de taille variable pouvant atteindre un maximum de 5 000 m². Sa faible profondeur, qui peut atteindre environ deux mètres, permet à toutes les couches d'eau d'être sous l'action du rayonnement solaire et aux plantes de s'enraciner sur tout le fond. De formation naturelle ou anthropique, elle se trouve dans des dépressions imperméables, en contextes rural, périurbain, voire urbain. Alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques, elle peut être associée à un système de fossés qui y pénètrent et en ressortent ; elle exerce alors un rôle tampon au ruissellement. Elle peut être sensible aux variations météorologiques et climatiques, et ainsi être temporaire. La mare constitue un écosystème au fonctionnement complexe, ouvert sur les écosystèmes voisins, qui présente à la fois une forte variabilité biologique et hydrologique interannuelle (PNRZH).

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de mare regroupe dans un même périmètre : la mare délimitée par sa surface en eau certes variable ; la végétation des berges, voire des parties de prairie humide. Ces secteurs de mare sont donc autant des réservoirs de biodiversité (flore et faune dont tritons...) que des corridors écologiques aux différentes échelles spatiales : régionale à locale, bien sûr de type discontinu.

Dans les secteurs de mare identifiés sur le plan de zonage :

Sont interdits :

- Le remblaiement, l'imperméabilisation et l'assèchement ;
- Le défrichement* (changement d'occupation du sol) ;

Sont uniquement autorisés :

- Le défrichement* (changement d'occupation du sol) nécessaire pour le profilage des berges ;
- Les travaux nécessaires pour des raisons de mise en sécurité des digues ;
- Les travaux nécessaires aux réseaux

3° Secteur de prairie humide

Définition :

Les prairies humides sont des surfaces herbeuses présentes en général à proximité des cours d'eau. Elles sont principalement alimentées en eau par les nappes alluviales et par les crues des rivières. En fonction de la topographie, ces prairies sont soumises à des périodes d'inondations plus ou moins longues, leur fréquence et leur durée déterminent en grande partie le type de végétation (Pôle relais tourbières).

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de prairie humide délimite de grandes surfaces de prairies humides éloignées du cours d'eau donc non intégrées dans les secteurs de cours d'eau*. Ces secteurs de prairie humide sont des réservoirs de biodiversité dont la superficie n'est, toutefois, pas aussi restreinte que celle d'un secteur de mare* ou d'un secteur de cours d'eau.

La réduction des secteurs de prairie humide* est **interdite**.

Seuls les travaux nécessaires aux réseaux **sont autorisés**.

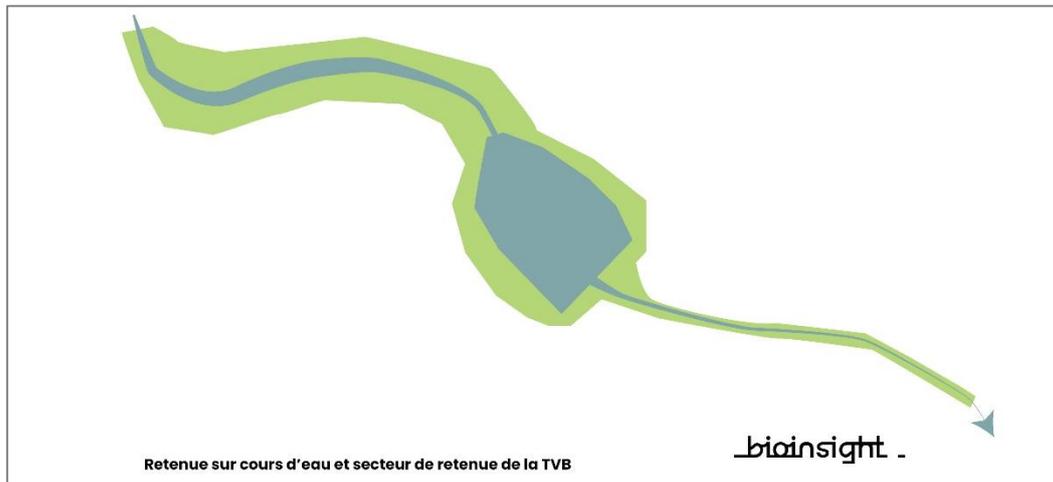
3° Secteur de retenue

Définition :

Ce sont des retenues d'origine humaine créées sur des cours d'eau qui sont destinés à désaisonnaliser les prélèvements d'eau, c'est-à-dire à stocker l'eau durant les périodes d'abondance pour en favoriser l'usage lors des périodes de basses eaux. Or ces retenues sur cours d'eau fragmentent les cours d'eau (arrêt de la

circulation donc de la continuité aquatique) et leur font subir une pression hydrologique (interception des eaux de ruissellement) tout en augmentant l'évaporation par une plus grande surface donc la sécheresse anthropique lors des événements intenses de longue durée

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de retenue regroupe dans un même périmètre : la surface en eau et la végétation des berges, voire de petites parties de prairie humide.



Dans les secteurs de retenue identifiés sur le plan de zonage :

Le défrichement* est interdit.

Sont uniquement autorisés :

- Les travaux nécessaires pour des raisons de mise en sécurité des digues et du profilage des berges ;
- Les travaux nécessaires aux réseaux
- Les aménagements permettant la mise en valeur et l'accessibilité du site

TRAME VERTE

4° Secteurs de forêt présumée ancienne

Définition :

L'ancienneté qualifie la durée sans interruption de l'état boisé d'un lieu depuis une date fixée. Pour une forêt dite ancienne, la date fixée est le minimum forestier du milieu du XIX^{ème} siècle, c'est-à-dire que le lieu a pu être défriché puis reboisé **avant** le minimum forestier. Aucune caractéristique d'exploitation ou de non-exploitation, de maturité des peuplements ou d'avancement dans la succession écologique, n'est liée à cette définition. C'est ainsi qu'une forêt ancienne peut très bien ne pas abriter aujourd'hui de vieux arbres. La maturité écologique n'est pas dépendante de l'ancienneté de l'état boisé : une forêt peut être mature (très gros arbres, bois morts...) sans pour autant être considérée comme forêt ancienne parce qu'ayant dans le passé subi un défrichement pour mise en culture. Plus précisément, les forêts anciennes sont par conséquent des forêts figurées sur les cartes d'état-major du milieu du XIX^{ème} siècle toujours boisées actuellement (Cateau *et al.* 2015).

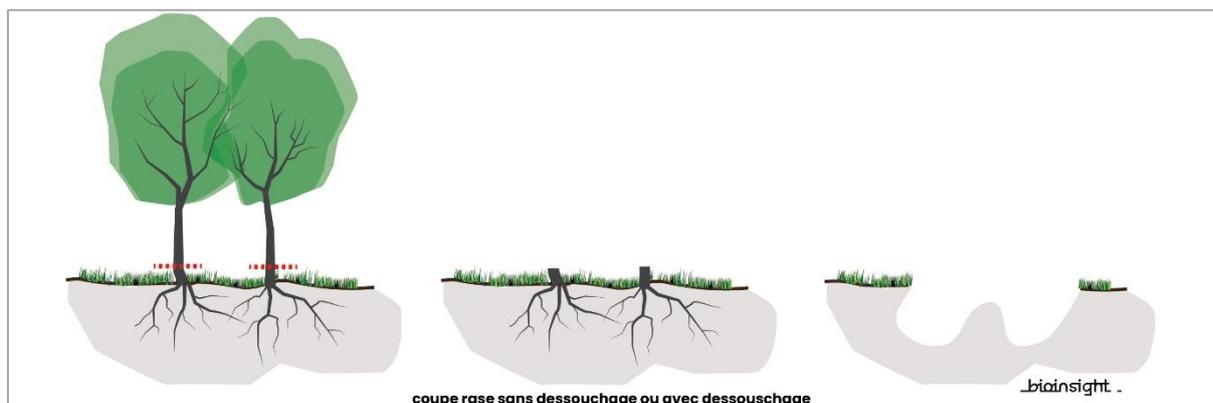
Dans le cadre de la sous-trame boisée d'une trame verte et bleue (TVB) d'un territoire, les secteurs de forêt présumée ancienne sont des surfaces de forêts anciennes* expurgées des surfaces boisées actuelles dont on a eu connaissance des phénomènes suivants par analyse diachronique de photo aériennes et d'images satellitaires :

- défrichements* anciens ;
- plantations régulières (douglas...);
- coupes rases* avec ou sans dessouchage.

Ces secteurs de forêt présumée ancienne de la sous-trame boisée d'une TVB sont donc supposés n'avoir subi, d'où l'intitulé « présumée » :

- ni défrichement* transitoire d'une coupe rase* avec dessouchage pour une plantation régulière, par exemple de douglas, ni coupe rase sans dessouchage d'un traitement par taillis simple* ;
- ni défrichement* permanent, c'est-à-dire un changement d'occupation du sol qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, route, bâti, artificialisation, urbanisation, à toutes les échelles spatiales d'une forêt (d'un individu au peuplement).

Une coupe est à un peuplement* ce qu'un abattage* est à un arbre (un individu). Une **coupe rase** est une coupe d'un seul tenant et en un seul passage de la totalité des arbres (de l'intégralité du peuplement*) d'un périmètre sans régénération naturelle acquise. La coupe rase se fait avec ou sans dessouchage.

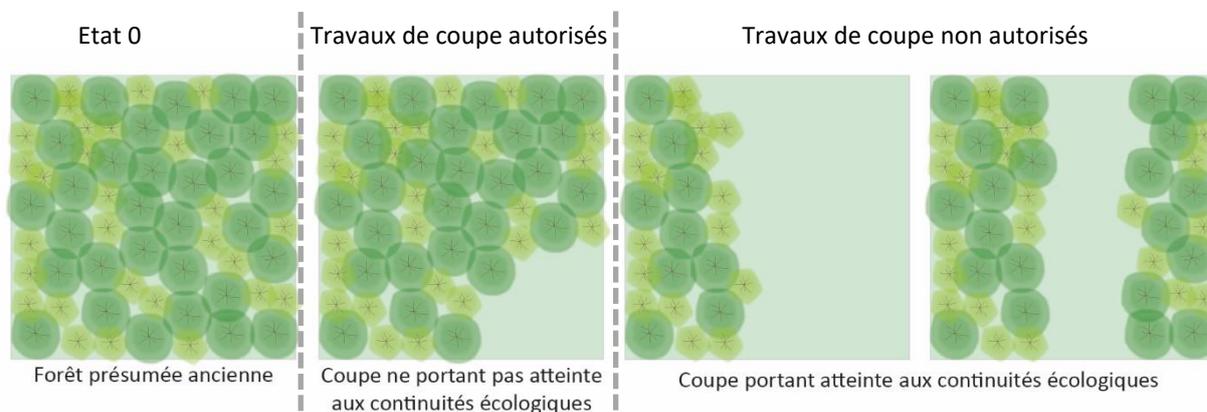


Pour les secteurs délimités sur le plan de zonage :

Le défrichement* est interdit, sauf s'il est nécessaire pour des travaux de réseaux, pour des besoins de sécurité, de risques sanitaires ou de qualité phytosanitaire.

En cas des travaux de coupe rase envisagés :

- le maintien des lisières pourra être exigé si le projet de coupe porte atteinte au paysage, critère évalué en fonction de la situation de la parcelle et de l'ampleur des travaux projetés au regard des co-visibilités avec les espaces habités et/ou fréquentés,
- Ces travaux de coupe rase seront autorisés si le projet de coupe ne porte pas atteinte aux continuités écologiques en constituant une rupture de continuité avec les trames environnantes.



Recommandations :

Dans le cadre des travaux autorisés :

- Restreindre les perturbations brutales du sol au minimum (dessouchage, labour en plein, désherbage chimique, amendement, fertilisation),
- Privilégier le renouvellement par des essences les plus adaptées au sol et au climat et maintenir si possible les essences d'origine,
- Privilégier une replantation d'essences mixtes.

5° Secteur de forêt naturelle**Définition :**

Les « forêts à caractère naturel » sont des forêts n'ayant été soumises à aucune intervention depuis au moins 50 ans – en considérant le terme « naturalité comme antonyme de l'artificialisation : sont dit naturels les sols les moins affectés par les actions humaines » (Vallauri *et al.* coordonnateurs 2016) – donc sans phénomène de coupe rase* ni de plantation régulière.

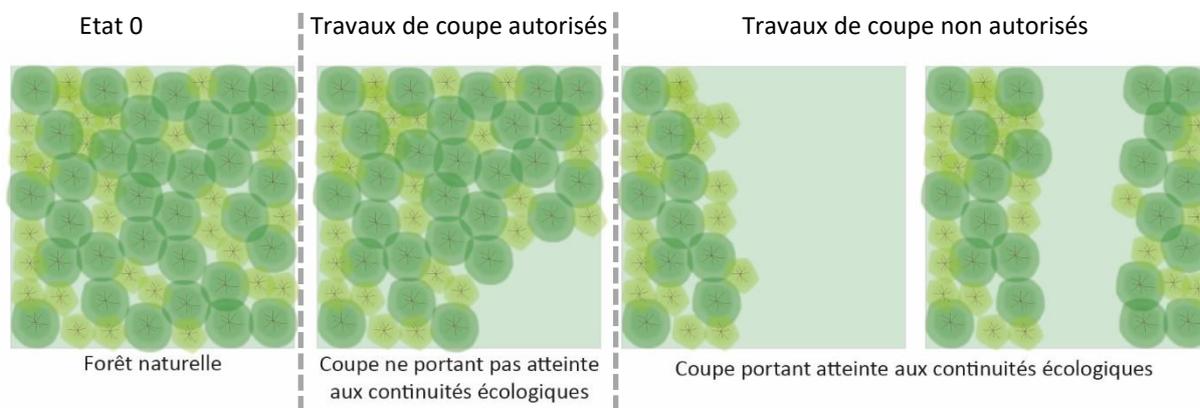
Dans le cadre de la définition d'une trame verte et bleue (TVB) d'un territoire sous la forme de continuités écologiques, plus particulièrement d'une sous-trame boisée, en complément des secteurs de forêt présumée ancienne*, les secteurs de forêt naturelle sont des forêts actuelles non recensées (ou non figurées) sur les cartes d'état-major du milieu du XXème siècle mais observées sur la BD Ortho IGN Historique des années 1950 (dont la date de prise de vue est différente selon les départements : 1952 pour l'Ain, 1954 pour l'Allier, 1953 pour le Puy-de-Dôme...). Des secteurs de forêt naturelle de feuillus peuvent, par exemple, être des hêtraies de plus d'un siècle. Selon la localisation en France métropolitaine, les secteurs de forêt naturelle de conifères peuvent être du sapin, de l'épicéa, du pin sylvestre...

Pour les secteurs délimités sur le plan de zonage :

Le défrichement* est interdit, sauf s'il est nécessaire pour des travaux de réseaux, pour des besoins de sécurité, de risques sanitaires ou de qualité phytosanitaire.

En cas des travaux de coupe rase envisagés :

- le maintien des lisières pourra être exigé si le projet de coupe porte atteinte au paysage, critère évalué en fonction de la situation de la parcelle et de l'ampleur des travaux projetés au regard des co-visibilités avec les espaces habités et/ou fréquentés,
- Ces travaux de coupe rase seront autorisés si le projet de coupe ne porte pas atteinte aux continuités écologiques en constituant une rupture de continuité avec les trames environnantes.



Recommandations :

Dans le cadre des travaux autorisés :

- Restreindre les perturbations brutales du sol au minimum (dessouchage, labour en plein, désherbage chimique, amendement, fertilisation),
- Privilégier le renouvellement par des essences les plus adaptées au sol et au climat et maintenir si possible les essences d'origine,
- Privilégier une replantation d'essences mixtes.

6° Prairies de fauche, pâture et landes et secteurs ouverts d'altitude**Définition :**

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame ouverte, un secteur ouvert d'altitude a été défini regroupant des surfaces agricoles/naturelle non boisées : prairies de fauche, de pâture et de landes (présence de ligneux* arbustifs*). Ils sont donc peu étendus parce que soumis à la déprise agricole, à l'embroussaillage et aux développements des plantations forestières.

Pour les secteurs délimités sur le plan de zonage :

La réduction des secteurs ouverts d'altitude est **interdite**.

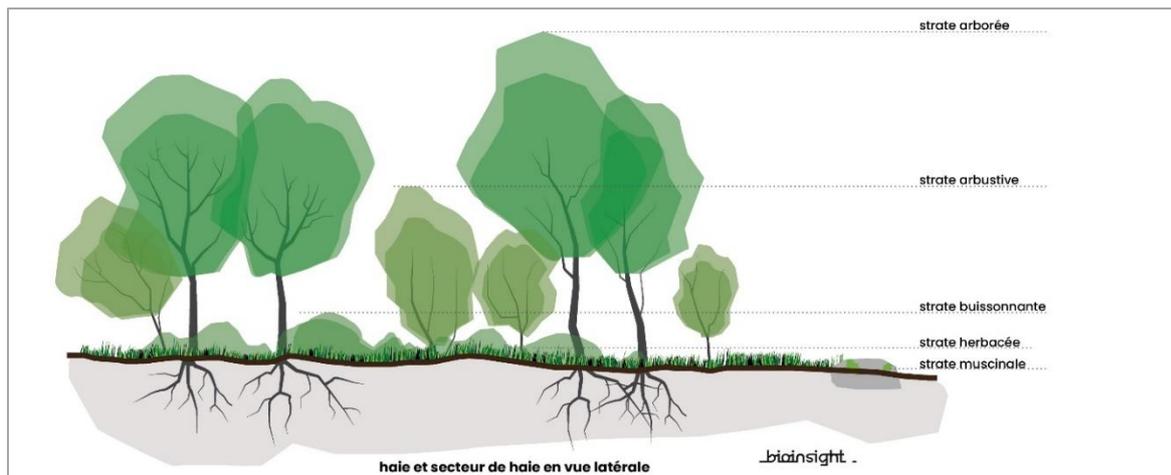
Seuls les travaux nécessaires aux réseaux **sont autorisés**.

7° Sous-trame bocagère : secteurs de haie**Définition :**

Une haie est un élément linéaire du paysage composé d'arbres ou arbustes et géré par l'homme (Baudry & Jouin 2003) dont les fonctions et rôles sont très nombreux (Liagre 2018). Elle peut être unie ou pluristratifiée et se composer de diverses essences en fonction de la région dont elle provient. On détermine cinq strates différentes de la plus basse à la plus haute :

- strate muscinale : composée de mousses, champignons, lichens ... ;
- strate herbacée : dans et autour de la haie et composée de graminées, de fleurs ... ;
- strate buissonnante : composée de ligneux allant jusqu'à 2 mètres, arbustes et de petits arbrisseaux comme le troène, le cornouiller, le fragon ;
- strate arbustive : composée de ligneux allant jusqu'à 5 mètres environ, d'arbres moyens et de grands arbustes souvent taillés en cépées comme le noisetier, l'aubépine ou d'autres arbres fruitiers ;
- strate arborée : composée d'arbres de haut-jet (arbres hauts) allant jusqu'à 20 mètres environ ou d'arbres têtards comme le chêne, le frêne, le noyer... (Arbre et paysage 32. 2006 ; Bocage Pays Branché. Sd).

Les secteurs de haie définis et recensés sont d'essences locales (pas d'espèces d'ornement telles que des tuyas) présents dans les surfaces agricoles/naturelles ouvertes (pas dans les surfaces artificialisées tels que des espaces verts, jardins des tissus pavillonnaires... ni des haies entourant des propriétés...) constituant un réseau à l'échelle du territoire.



Pour les haies identifiées sur le plan de zonage :

Les haies monospécifiques sont interdites.

La suppression de la haie est interdite.

Sont uniquement autorisés, à condition d'une compensation par replantation équivalente en emprise linéaire :

- La création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle (le chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
- L'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation ;
- Les travaux nécessaires aux réseaux.

Se reporter à la liste des essences exotique envahissante interdite en annexe du règlement.

8° Sous-trame bocagère : secteurs d'arbre isolé

Définition :

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, un secteur d'arbre isolé est un arbre localisé dans une surface agricole/naturelle ouverte (non boisée) mais éloigné de l'ordre d'une dizaine de mètres au minimum d'une haie, d'un alignement d'arbre ou d'une surface boisée. Ce sont des habitats naturels et constituent à la fois des réservoirs de biodiversité (réseau de reposoirs, nichoirs, perchoirs et sites de nourrissage... pour des espèces d'oiseaux ainsi que des chauves-souris (gîtes à chauves-souris), des rapaces, insectes...) mais également des « corridors » écologiques pour ces mêmes espèces en lien avec d'autres secteurs. Les secteurs d'arbre isolés sont d'essences locales (généralement pas d'espèces d'ornement telles que des tuyas ou séquoia).

Un arbre d'une surface artificialisée telle que des espaces verts, parcs urbains, jardins des tissus pavillonnaires... est un autre type de secteur.

Pour les arbres identifiés sur le plan de zonage :

La suppression d'un arbre isolé repéré au plan de zonage est interdite.

Sont uniquement autorisés, à condition d'une compensation par replantation équivalente en nombre :

- L'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation ;
- Les travaux nécessaires aux réseaux.
- L'abattage* répondant à un besoin :
 - o de sécurité des biens et des personnes ;
 - o de risques sanitaires tel que risque d'allergie ;
 - o de qualité phytosanitaire des arbres.

Se reporter à la liste des essences exotique envahissante interdite en annexe du règlement.

B. ELEMENTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° ET R.421-23 H° DU CU :**- Secteurs de bosquet****Définition :**

Les bosquets sont des regroupements d'arbres dont la surface est inférieure à 50 ares (0,5 hectare ou 5 000 m²) appelés « bois » (IGN). Dans le cadre de la définition d'une trame verte et bleue (TVB) d'un territoire sous la forme de continuités écologiques, plus particulièrement d'une sous-trame boisée ou bocagère selon les territoires, les secteurs de bosquet sont des surfaces boisées qui ne sont pas des secteurs de forêt présumée ancienne* ni des secteurs de forêt naturelle*. Ces secteurs de bosquets parfois de superficie supérieure à 0,5 hectares peuvent être très récents et constitués de différentes essences dont une espèce exotique envahissante* : le robinier.

En contraste avec les secteurs de forêt présumée ancienne* et de forêt naturelle*, c'est donc beaucoup plus la connectivité (corridor discontinu à partir d'un secteur de bosquet ou d'un réseau de secteurs de bosquet) que la biodiversité (réservoirs de biodiversité) qui est recherchée dans la définition et la protection des secteurs de bosquet de la TVB d'un territoire.

Pour les secteurs délimités sur le plan de zonage :

Le défrichement* est interdit.

La suppression ou la réduction d'un bosquet repéré au plan de zonage est interdite.

Sont toutefois autorisés, à condition d'une compensation par replantation équivalente en emprise :

- L'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation ;
- Les travaux nécessaires aux réseaux.
- L'abattage* répondant à un besoin :
 - o de sécurité des biens et des personnes ;
 - o de risques sanitaires tel que risque d'allergie ;
 - o de qualité phytosanitaire des arbres.

Se reporter à la liste des essences exotique envahissante interdite en annexe du règlement.

C. ELEMENTS REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23° ET R.151-43 5° DU CU :**- Les cavités d'hibernation et de parturition (mise bas) des chauves-souris :****Sont interdits :**

- le comblement des différentes entrées des cavités : accès principal et secondaire, puits d'aéragé... ;
- la création de nouvelles entrées (modification des conditions microclimatiques...);
- l'installation d'éclairage extérieurs à proximité et en direction des entrées ;
- les travaux et les activités de loisirs dans les cavités pendant la période de présence de chauves-souris.

DG 9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le long des routes départementales, en dehors des espaces agglomérés :

Hors paysage bocager, et sous réserve de bonnes conditions de visibilité et d'entretien, les plantations nouvelles doivent respecter un recul mesuré à partir de la limite du domaine public routier Départemental, d'au moins :

- 2 m pour les plantations dépassant 2 m de haut,
- 0.50 m pour les autres plantations (cas général en paysage bocager),

Ces reculs ne s'appliquent pas en présence d'un mur de clôture.

Les plantations nouvelles et existantes seront réalisées et entretenues conformément au Règlement de voirie du Département.

En zones A et N, les constructions neuves isolées doivent s'intégrer à la structure bocagère et paysagère existante (haie, arbustes ou arbres). En l'absence de structure bocagère, un accompagnement paysager, permettant de favoriser l'intégration du bâti, sans chercher à le dissimuler devra être réalisé simultanément à la réalisation de la construction.

Dans tous les cas, les plantations réalisées pour des haies ou aux abords des constructions doivent être d'essences locales et variées* : se reporter en annexe du présent règlement.

DG 10 -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A. ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

La route nationale n°7 est classée « route à grande circulation ». A ce titre, un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route nationale doit être respecté, en dehors des espaces urbanisés, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Se reporter sur le plan de zonage faisant figurer ce recul.

En application de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, ce recul ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

B. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées :

- les nouveaux accès doivent être limités et le plus possible regroupés.
- Lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public, les nouveaux accès sur la route départementale sont interdits.
- S'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne pourra être admis que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale, dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont réalisés conformément au Règlement de Voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie.

C. DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseaux, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif peut être réalisé dans une autre zone du PLUi que celle de la construction, pour répondre à des impératifs techniques, dès lors qu'il est installé à moins de 15 m de la construction principale, pour les zones UA, UB et UH.

Tout rejet d'eaux usées non traitées sur le domaine public routier Départemental est interdit. Seuls pourront être autorisés les rejets issus d'ouvrage d'assainissement non collectif et provenant de constructions d'habitations individuelles. Cette autorisation de rejet est subordonnée à l'impossibilité technique de raccordement à un autre exutoire (à justifier par le demandeur) et conformément aux règles et normes de traitement en vigueur au moment de la demande.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisés conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert une évacuation des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- Soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée
- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux de ruissellement sur le domaine public routier départemental est interdit.

Dans le cas d'opérations d'aménagements du type lotissement, l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département doit être étudié. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Conseil Départemental pourra refuser les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisés conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une autorisation de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

DG 11 -RISQUE MINIER

Le territoire de la Montagne Bourbonnaise est concerné par un risque minier, sur les communes de La Chabanne, Saint-Clément et Laprugne.

Les secteurs concernés par les aléas « effondrement localisé » et « tassement » sont identifiés sur le plan de zonage, pièce n°4d, au titre de l'article R151-34° du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs concernés par ces aléas sont constructibles dans les conditions définies par le présent règlement, sous réserve que la conception du bâtiment tienne compte de la présence de ces aléas et de prescriptions.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UA est une zone urbaine, correspondant aux bourgs présents sur la Montagne Bourbonnaise, ainsi qu'au centre-ville du Mayet-de-Montagne et aux centres bourgs de Molles, Arfeuilles, Ferrières-sur-Sichon.

La zone UA est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les communes de Châtel-Montagne, La Chabanne, La Guillermie, Saint-Clément, La Chapelle et Molles : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UA - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*		X	
	Hébergement*		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*		X	
	Commerce de gros*			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*		X	
	Hébergement hôtelier et touristique*		X	
	Cinéma*		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*		X	
	Salles d'art et de spectacles*		X	
	Equipement sportif*		X	
	Autres équipements recevant du public*		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*			X
	Entrepôt*			X
	Bureau*		X	
	Centre de congrès et d'exposition*		X	

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

L'industrie et l'entrepôt sont autorisés à condition :

- De ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage,
- D'être limitées à une surface maximum de 500 m² de surface de plancher*.

Les sous-destinations Artisanat et commerce de détail et Commerce de gros sont autorisées à condition d'être limitées à une surface de vente de 300 m² maximum.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux à l'exception des matériaux nécessaires à l'entretien des infrastructures d'intérêt général,
- Les dépôts de ferrailles et de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités,
- Les installations photovoltaïques au sol, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

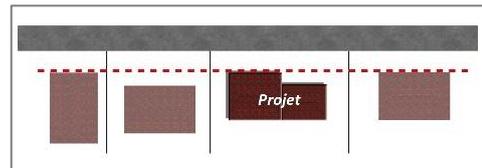
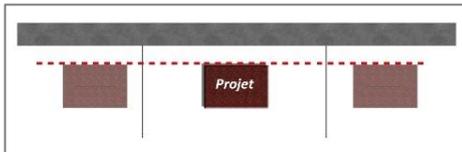
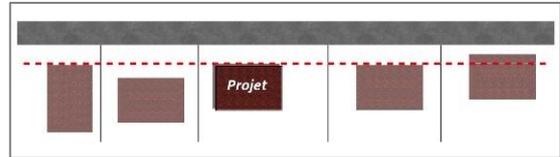
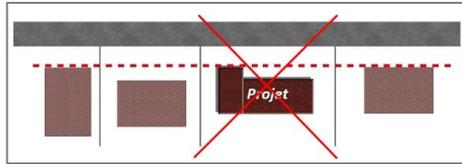
Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : se reporter à la disposition générale n°11.

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

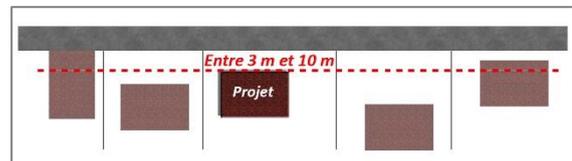
Règles générales :

- Lorsqu'il existe un alignement de fait* sur la voie publique ou privée :

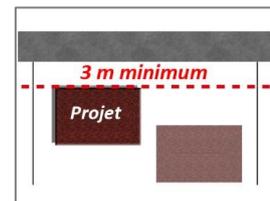
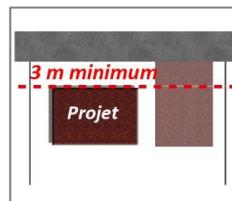
Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter en respectant l'implantation dominante existante sur la voie (c'est-à-dire l'implantation cohérente et homogène des constructions principales implantées le long de la rue), sur au moins 50% de la façade concernée



- Lorsqu'il n'existe pas d'alignement de fait*, les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter avec un retrait compris entre 3 m et 10 m.



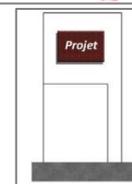
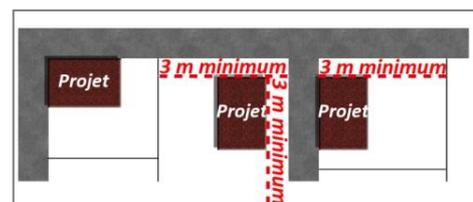
- Dans tous les cas, lorsqu'une construction principale (hors annexe) est déjà implantée, toute nouvelle construction (y compris les annexes) doit s'implanter en retrait de minimum 3 m.



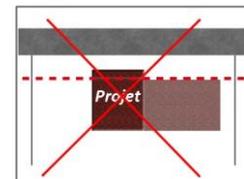
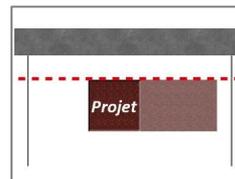
L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

Dans les cas suivants, l'implantation des constructions doit être réalisée soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum :

- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de plusieurs alignements et pour le ou les alignements qui ne respectent pas la règle générale ;
- Dans le cas d'une configuration parcellaire complexe (par exemple dans le cas d'une parcelle en drapeau) ou d'un terrain en pente de plus de 15%, ne permettant pas l'application de la règle.



Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents : l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à l'alignement.



Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

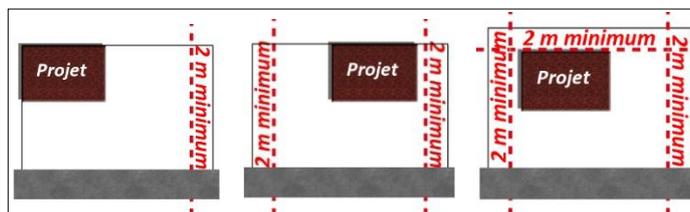
2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait de 2 m minimum



L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

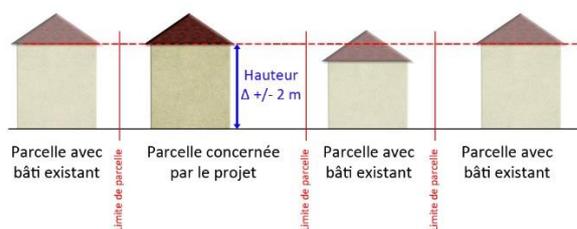
- Aux extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

3° Hauteur des constructions :

Règle générale :

- Lorsqu'il se dégage une hauteur dominante sur la voie publique ou privée (c'est-à-dire une hauteur cohérente et homogène des constructions le long de la rue) :

La hauteur de la construction principale (hors annexe) doit respecter une hauteur similaire, avec une marge de plus ou moins 2 m.



- Lorsqu'il ne se dégage pas de hauteur dominante sur la voie publique ou privée et pour les annexes :

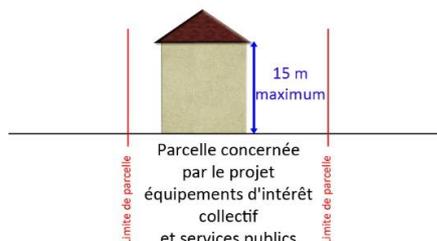
La hauteur maximum est limitée à 8 m à l'égout ou à l'acrotère.



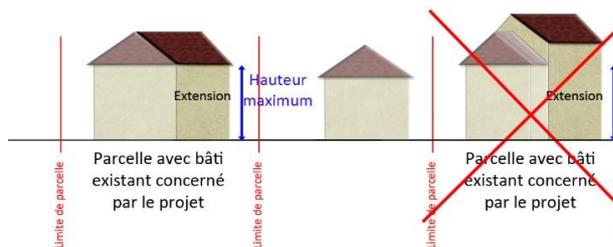
L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximum est limitée à 15 m maximum

- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas la règle générale : l'extension devra respecter au maximum la hauteur existante.



- Pour les extensions par surélévation : une hauteur supérieure de 2 m maximum est admise.



II.2 UA - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 UA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 UA - STATIONNEMENT

Dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction ou de construction neuve, le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UB est une zone urbaine, correspondant aux hameaux à conforter présents sur la Montagne Bourbonnaise, ainsi qu'aux extensions urbaines des centres-bourgs du Mayet-de-Montagne, Molles, Arfeuilles, Ferrières-sur-Sichon.

La zone UB est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les communes de Arronnes, Nizerolles, Châtelus, La Chabanne, La Guillermie, Le Mayet-de-Montagne, La Chapelle : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*		X	
	Hébergement*		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*		X	
	Commerce de gros*			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*		X	
	Hébergement hôtelier et touristique*		X	
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*		X	
	Salles d'art et de spectacles*		X	
	Equipement sportif*		X	
	Autres équipements recevant du public*		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*			X
	Entrepôt*			X
	Bureau*		X	
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :**Pour toutes les zones à l'exception de la zone UB du bourg Mayet-de-Montagne :**

L'industrie et l'entrepôt sont autorisés à condition :

- De ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage
- D'être limitées à une surface maximum de 500 m² de surface de plancher*.

L'artisanat et commerce de détail et le commerce de gros sont autorisés à condition d'être limitées à une surface de vente de 300 m² maximum.

Pour la zone UB du bourg du Mayet-de-Montagne :

L'industrie et l'entrepôt sont autorisés à condition :

- De ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage
- D'être limitées à une surface maximum de 800 m² de surface de plancher*.

L'artisanat et commerce de détail et le commerce de gros sont autorisés à condition d'être limitées à une surface de vente de 1000 m² maximum. Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est admise jusqu'à 1500 m² de surface de vente.

Dans le périmètre en attente d'un projet global d'aménagement repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-41° du CU :

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 100 m² sont autorisés.

Ce périmètre est institué pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux à l'exception des matériaux nécessaires à l'entretien des infrastructures d'intérêt général,
- Les dépôts de ferrailles et de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

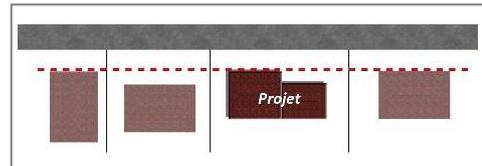
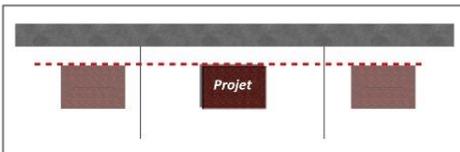
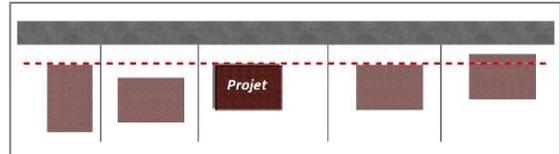
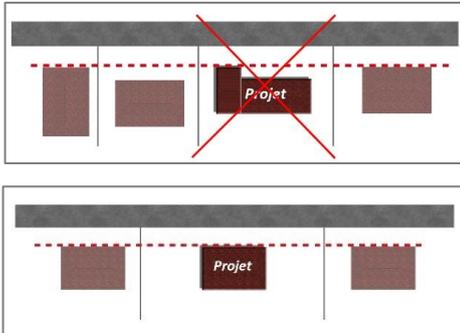
Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : se reporter à la disposition générale n°11.

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

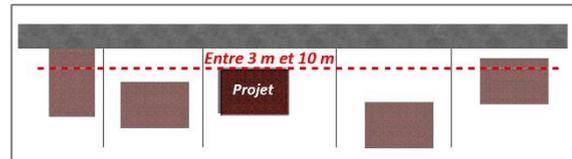
Règles générales :

- Lorsqu'il existe un alignement de fait* sur la voie publique ou privée :

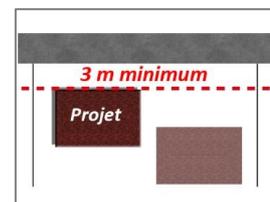
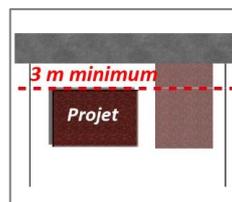
Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter en respectant l'implantation dominante existante sur la voie (c'est-à-dire l'implantation cohérente et homogène des constructions principales implantées le long de la rue), sur au moins 50% de la façade concernée



- Lorsqu'il n'existe pas d'alignement de fait*, les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter avec un retrait compris entre 3 m et 10 m.



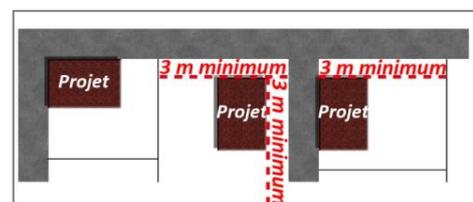
- Dans tous les cas, lorsqu'une construction principale (hors annexe) est déjà implantée, toute nouvelle construction (y compris les annexes) doit s'implanter en retrait de minimum 3 m.



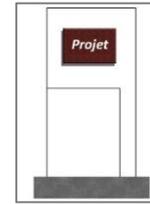
L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

Dans les cas suivants, l'implantation des constructions doit être réalisée soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum :

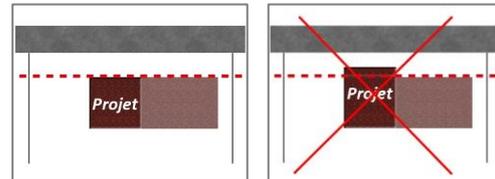
- Lorsque la parcelle se situe à l'angle de plusieurs alignements et qu'un des alignements respecte la règle, pour les autres alignements ;



- Dans le cas d'une configuration parcellaire complexe (par exemple dans le cas d'une parcelle en drapeau) ou d'un terrain en pente de plus de 15%, ne permettant pas l'application de la règle.



Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents : l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à l'alignement.



Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

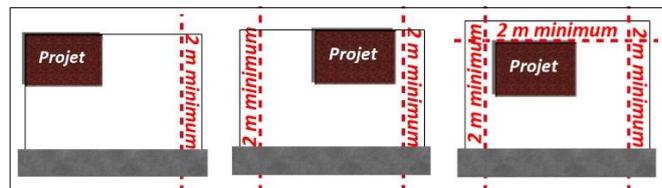
2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

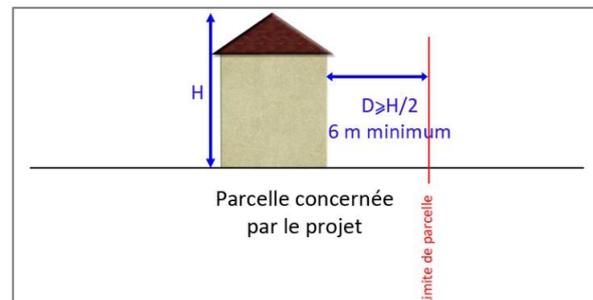
Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait de 2 m minimum



Uniquement pour la zone UB située sur le bourg du Mayet-de-Montagne ; pour les constructions de plus de 500 m² d'emprise au sol ainsi que les destinations industries, entrepôts et bureaux :

Les constructions doivent s'implanter en retrait correspondant à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans être inférieure à 6 m.



L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

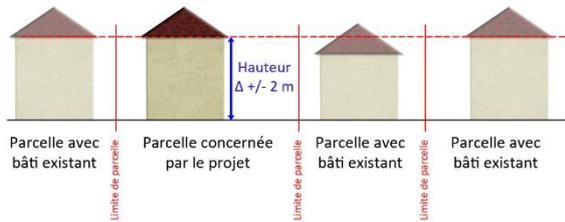
- Aux extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

3° Hauteur des constructions :

Règle générale :

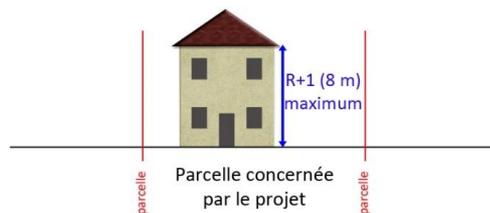
- Lorsqu'il se dégage une hauteur dominante sur la voie publique ou privée (c'est-à-dire une hauteur cohérente et homogène des constructions le long de la rue) :

La hauteur de la construction principale (hors annexe) doit respecter une hauteur similaire, avec une marge de plus ou moins 2 m.



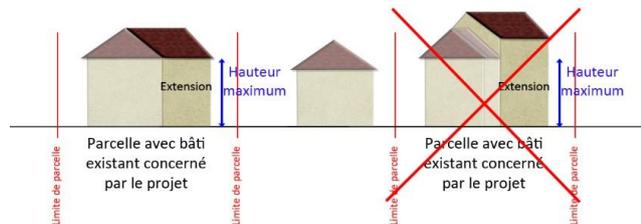
- Lorsqu'il ne se dégage pas de hauteur dominante sur la voie publique ou privée et pour les annexes :

La hauteur maximum est limitée à 8 m à l'égout ou à l'acrotère.



L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas la règle générale : l'extension devra respecter au maximum la hauteur existante.

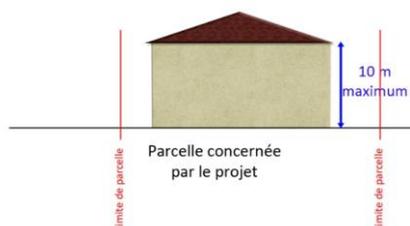


- Pour les extensions par surélévation : une hauteur supérieure de 2 m maximum est admise.



- Uniquement pour la zone UB située sur le bourg du Mayet-de-Montagne ; pour les constructions de plus de 500 m² d'emprise au sol ainsi que les destinations industries, entrepôts et bureaux :

La hauteur maximum autorisée est de 10 m à l'égout.



- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 UB - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 UB - STATIONNEMENT

Dans le cadre d’opération de démolition-reconstruction ou de construction neuve, le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l’opération.

Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone Uh est une zone urbaine, correspondant aux autres hameaux au sein desquels le renouvellement urbain doit être privilégié.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UH - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*		X	
	Hébergement*		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*		X	
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*		X	
	Hébergement hôtelier et touristique*		X	
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*		X	
	Salles d'art et de spectacles*		X	
	Equipement sportif*		X	
	Autres équipements recevant du public*		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*			X
	Entrepôt*	X		
	Bureau*		X	
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

L'industrie est autorisée à condition :

- De ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage
- D'être limitées à une surface maximum de 500 m² de surface de plancher*.

L'artisanat et commerce de détail sont autorisés à condition d'être limité à une surface de vente* de 300 m² maximum.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux à l'exception des matériaux nécessaires à l'entretien des infrastructures d'intérêt général,
- Les dépôts de ferrailles et de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 UH - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : se reporter à la disposition générale n°11.

Les implantations ne sont pas réglementées.

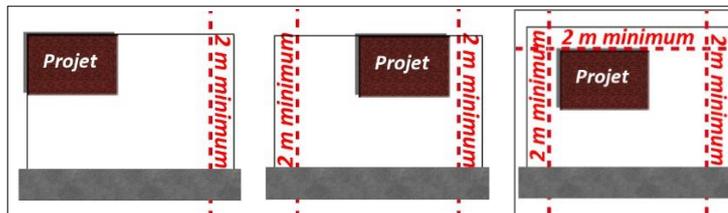
2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait de 2 m minimum



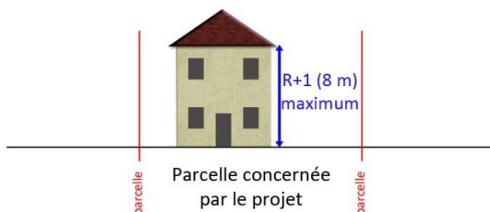
L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

3° Hauteur des constructions :

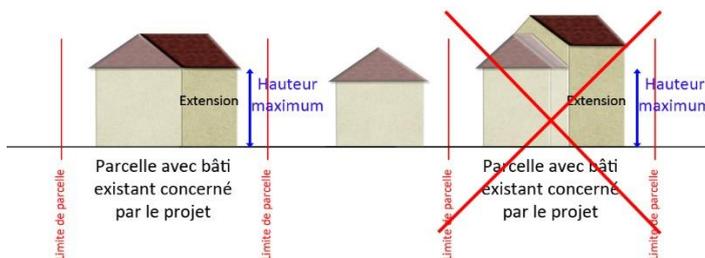
Règle générale :

La hauteur maximum est limitée à 8 m à l'égout ou à l'acrotère.



L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 8 m, dans ce cas l'extension devra respecter au maximum la hauteur existante.



- Pour les extensions par surélévation : une hauteur supérieure de 2 m maximum est admise



- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 UH - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 UH - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 UH - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UE est une zone urbaine, principalement à vocation d'équipements.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*	X		
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*	X		
	Restauration*	X		
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*	X		
	Cinéma*			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*		X	
	Salles d'art et de spectacles*		X	
	Equipement sportif*		X	
	Autres équipements recevant du public*		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*	X		
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux non liés à la vocation de la zone, de ferrailles et de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
II.1 UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : se reporter à la disposition générale n°11.

Les implantations ne sont pas réglementées.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les implantations ne sont pas réglementées.

3° Hauteur des constructions :

Règle générale :

La hauteur maximum est limitée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions nécessitant une hauteur plus importante pour répondre à des impératifs techniques ;
- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 UE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 UE - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DE LA ZONE UEco

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UEco est une zone urbaine, principalement à vocation économique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UECO - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*		X	
Habitation	Logement*			X
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*		X	
	Restauration*	X		
	Commerce de gros*		X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma*	X		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public*	X		
	Industrie*		X	
	Entrepôt*		X	
	Bureau*		X	
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Le logement est autorisé dans la limite :

- D'une extension de maximum 30% d'emprise au sol et dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant+extension)
- D'une annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les installations photovoltaïques au sol, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UEco - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

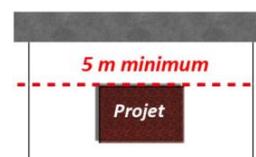
1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : il est nécessaire de respecter au minimum le recul figurant sur le plan de zonage et dans la disposition générale n°11.

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

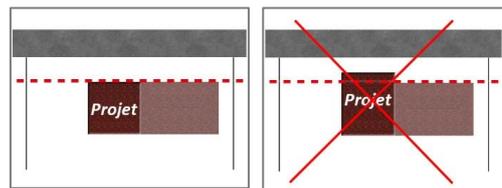
Règle générale :

Les constructions (y compris annexe) doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.



La règle ci-dessus ne s’applique pas :

- Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents : l’extension pourra s’implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à l’alignement.



- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d’intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l’implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s’appliquent :

Règle générale :

Les constructions (y compris les annexes) doivent s’implanter :

- Par rapport aux limites extérieures de la zone UEco : en retrait de minimum 5 m
- Par rapport aux limites séparatives intérieures à la zone UEco :
 - o Soit sur limite,
 - o Soit en retrait de la moitié de la hauteur (calculée à l’égout) de la construction, sans être inférieure à 3 m

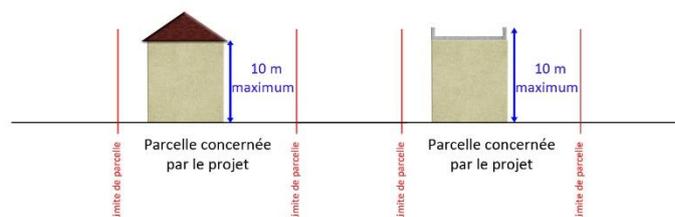
La règle ci-dessus ne s’applique pas :

- Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l’extension pourra s’implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d’intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l’implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

3° Hauteur des constructions :

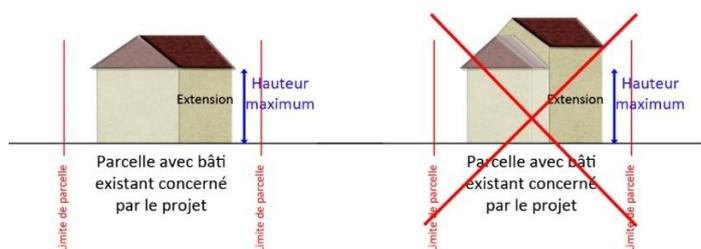
Règle générale :

La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 m à l’égout ou à l’acrotère.



La règle ci-dessus ne s’applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 10 m, dans ce cas l’extension devra respecter au maximum la hauteur existante.



- Pour les constructions nécessitant une hauteur plus importante pour répondre à des impératifs techniques.

- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 UEco - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 UEco - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 UEco - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DE LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone Ut est une zone urbaine, principalement à vocation touristique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 UT - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*			X
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*		X	
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*		X	
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*	X		
	Autres équipements recevant du public*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*	X		
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*		X	

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Le logement est autorisé à condition d'être lié et nécessaire à une activité touristique.

L'artisanat et commerce de détail sont autorisés à condition d'être limités à une surface de vente de 300 m² maximum.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition d'être limités à une surface maximum de 50 m² d'emprise au sol.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
II.1 Ut - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : se reporter à la disposition générale n°11.

Les implantations ne sont pas réglementées.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les implantations ne sont pas réglementées.

3° Hauteur des constructions :

Règle générale :

- La hauteur maximum des constructions ne peut être supérieure à la hauteur la plus importante existante au sein de la zone.
- Pour la zone UT de La Guillermie comprise dans l'OAP, la hauteur est limitée à 7 m à l'égout.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les constructions nécessitant une hauteur plus importante pour répondre à des impératifs techniques.
- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 Ut - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 Ut - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 Ut - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone 1AU est une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l’urbanisation à condition de respecter les orientations d’aménagement et de programmation définies : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLUi.

La zone 1AU est principalement à vocation résidentielle.

L’ouverture de la zone 1AU de Ferrières-sur-Sichon est conditionnée : son ouverture pourra être réalisée lorsque 50% des lots prévus sur le lotissement communal (rue Jean-Baptiste Riboulet) auront fait l’objet d’une autorisation d’urbanisme accordé (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLUi).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES

1AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D’ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*		X	
	Hébergement*		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*		X	
	Commerce de gros*			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*		X	
	Hébergement hôtelier et touristique*		X	
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*		X	
	Salles d'art et de spectacles*		X	
	Equipement sportif*		X	
	Autres équipements recevant du public*		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*			X
	Entrepôt*			X
	Bureau*		X	
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

L'industrie et l'entrepôt sont autorisés à condition :

- De ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage,
- D'être limités à une surface maximum de 500 m² de surface de plancher*.

L'artisanat et commerce de détail et le commerce de gros sont autorisés à condition d'être limités à une surface de vente de 300 m² maximum.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : il est nécessaire de respecter au minimum le recul figurant sur le plan de zonage et dans la disposition générale n°11.

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règles générales

- Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter dans un retrait compris entre 3 m et 10m.
- Lorsqu'une construction principale (hors annexe) est déjà implantée selon la règle définie ci-dessus, toute nouvelle construction (y compris les annexes) devra s'implanter en retrait de minimum 3 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- Dans les cas suivants, l'implantation des constructions doit être réalisée soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum :
 - o Lorsque la parcelle se situe à l'angle de plusieurs alignements et qu'un des alignements respecte la règle, pour les autres alignements ;
 - o Dans le cas d'une configuration parcellaire complexe (par exemple dans le cas d'une parcelle en drapeau) ou d'un terrain en pente de plus de 15%, ne permettant pas l'application de la règle.
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

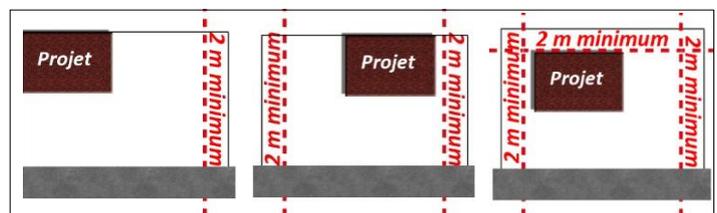
2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait de 2 m minimum



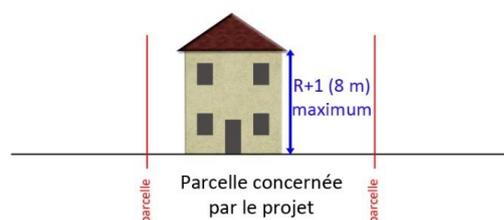
L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

3° Hauteur des constructions :

Règle générale :

La hauteur maximum est limitée à 8 m à l'égout ou à l'acrotère.



La règle ci-dessus ne s'applique pas :

Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 1AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 1AU - STATIONNEMENT

Dans le cadre d’opération de démolition-reconstruction ou de construction neuve, le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l’opération.

Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUeco

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone 1AUeco est une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'équipements d'intérêt général et d'activités économiques, ouverte à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1AUeco - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*			X
Habitation	Logement*	X		
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*			X
	Commerce de gros*			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*	X		
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*	X		
	Autres équipements recevant du public*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*			X
	Entrepôt*			X
	Bureau*			X
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Toutes les sous-destinations admises dans la zone sont autorisées par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par tranche de 1 ha minimum ou sur le solde de la zone.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 1AUeco - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : il est nécessaire de respecter au minimum le recul figurant sur le plan de zonage et dans la disposition générale n°11.

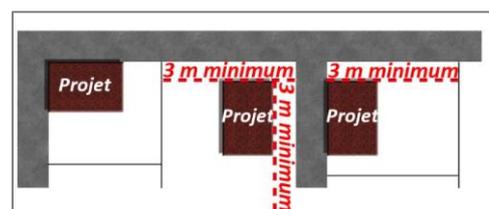
Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règles générales

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter avec un retrait d'au minimum 5 m.
Les annexes doivent être implantées avec un retrait de 2 m minimum.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- Lorsque la parcelle se situe à l'angle de plusieurs alignements, dans ce cas la règle peut ne s'appliquer qu'à un seul alignement pour répondre aux impératifs techniques. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit être réalisée soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum



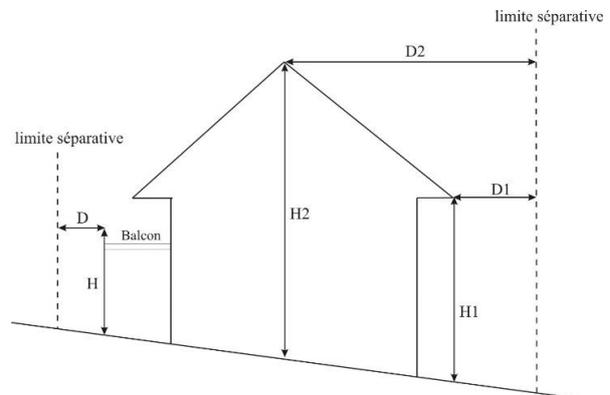
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 m.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

3° Hauteur des constructions :

Règle générale :

La hauteur maximum est limitée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

II.2 1AUeco - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 1AUeco - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 1AUeco - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DE LA ZONE AUe

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone AUe correspond à une zone à urbaniser non opérationnelle.

La zone AUe est dédiée à l’extension de la zone d’activités située sur le Mayet-de-Montagne. Son ouverture à l’urbanisation est conditionnée à une procédure d’évolution du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES

AUe - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D’ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X	
	Exploitations forestières*	X	
Habitation	Logement*	X	
	Hébergement*	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*	X	
	Restauration*	X	
	Commerce de gros*	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X	
	Hébergement hôtelier et touristique*	X	
	Cinéma*	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X	
	Salles d'art et de spectacles*	X	
	Equipement sportif*	X	
	Autres équipements recevant du public*	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*	X	
	Entrepôt*	X	
	Bureau*	X	
	Centre de congrès et d'exposition*	X	

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 50 m² d’emprise au sol.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 AUe - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

II.2 AUe - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

II.3 AUe - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

II.4 AUe - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 AUe - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

III.2 AUe - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte un sous-secteur An, zone agricole de protection stricte des paysages.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A/AN - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*, y compris les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole ; et 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.		X	
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*			X
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*			X
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma*	X		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public*	X		
	Industrie*			X
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

En zone An :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*, y compris les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; et 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.	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*			X
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*			X
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*			X
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*	X		
	Autres équipements recevant du public*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*			X
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières en zones A et An :

Le logement est autorisé :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface maximum de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total, quel que soit le nombre d'annexes, hors piscine,
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d'être nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Les sous-destinations logements, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique et industrie sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, jusqu'à :

- 300 m² de surface de vente pour l'artisanat et le commerce de détail,
- 500 m² de surface de plancher pour l'industrie,
- 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités pour les zones A et An :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux à l'exception :
 - o des matériaux nécessaires à l'entretien des infrastructures d'intérêt général,
 - o des dépôts liés à la vocation de la zone
- Les dépôts de ferrailles et de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage et d'être strictement nécessaire à une construction déjà existante :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.
- Les installations photovoltaïques sur toiture sont autorisées pour les bâtiments agricoles, à condition que le bâtiment accueillant les installations soit intégré à un ensemble bâti agricole composé d'au moins 2 constructions existantes situées à moins de 50 m l'une de l'autre.
- Les dispositifs d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur, y compris lorsque la construction desservie se trouve dans une autre zone du PLUi.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 A-AN - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

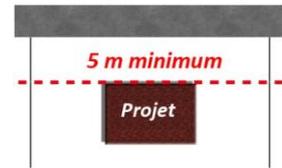
1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : il est nécessaire de respecter au minimum le recul figurant sur le plan de zonage et dans la disposition générale n°11.

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

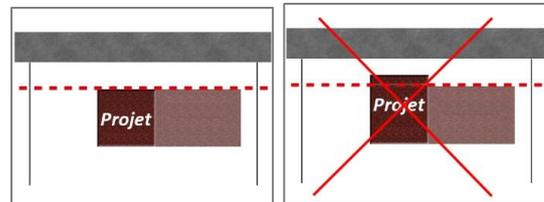
Règle générale :

Les constructions (y compris annexe) doivent s’implanter en retrait de minimum 5 mètres de l’alignement.



La règle ci-dessus ne s’applique pas :

Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents : l’extension pourra s’implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à l’alignement.



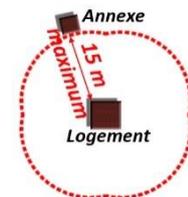
Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d’intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l’implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

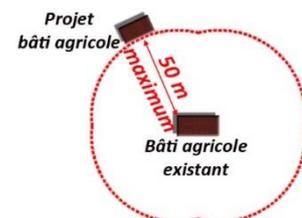
Non réglementé.

3° Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

La distance entre l’annexe du logement et le logement ne doit pas être supérieure à 15 m, sauf en cas de contraintes topographiques ne permettant pas l’application de la règle.



La distance entre les nouvelles constructions agricoles (hors extensions) et les constructions agricoles existantes ne doit pas être supérieure à 50 m, sauf en cas de contraintes topographiques ou techniques ne permettant pas l’application de la règle.



Tout dispositif d’énergie renouvelable doit être implanté à moins de 5 m de la construction.

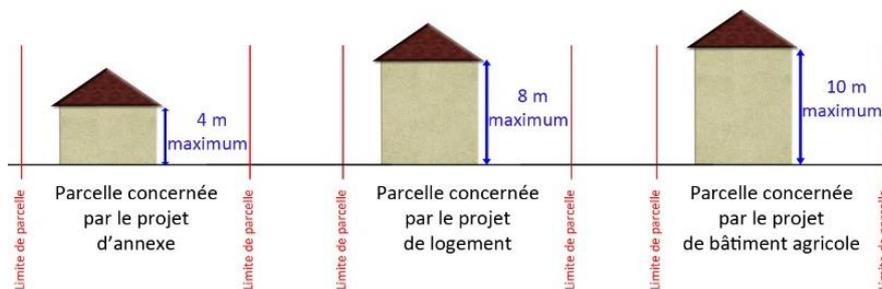
4° Hauteur des constructions :

Règle générale :

La hauteur maximum des constructions est limitée à :

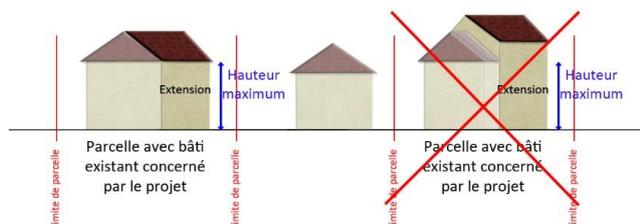
- 4 m maximum à l’égout pour les annexes des logements
- 8 m maximum à l’égout pour les logements
- 10 m maximum à l’égout pour les bâtiments agricoles.

En cas d’impératif technique, une hauteur plus importante peut être admise pour les bâtiments agricoles.



La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas la règle générale : l'extension devra respecter au maximum la hauteur existante.



- Pour les extensions par surélévation : une hauteur supérieure de 2 m maximum est admise.



- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 A-AN - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 A-AN - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 A-AN - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Les places de stationnement extérieur de véhicules légers doivent être réalisées en matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels.

Elle comprend :

- Un sous-secteur NL, zone naturelle dédiée à des aménagements de loisirs ;
- Un sous-secteur Nn, zone naturelle correspondant aux sites Natura 2000.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 N - NL- Nn INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone N :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*			X
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*			X
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*			X
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*			X
	Autres équipements recevant du public*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*			X
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

En zone Nn :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*	X		
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*	X		
	Restauration*	X		
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*	X		
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*	X		
	Autres équipements recevant du public*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*	X		
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

En zone N :

Le logement est autorisé :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface maximum de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total, quel que soit le nombre d'annexes, hors piscine,
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les sous-destinations logements, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique et industrie sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, jusqu'à :

- 300 m² de surface de vente pour l'artisanat et le commerce de détail,
- 500 m² de surface de plancher pour l'industrie,
- 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

En zone Nn:

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, dès lors que ces constructions et installations nécessaires à ces équipements collectifs ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone NL :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les équipements sportifs sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, dès lors que ces constructions et installations nécessaires à ces équipements collectifs ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

En zone N et NL:

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux à l'exception :
 - o des matériaux nécessaires à l'entretien des infrastructures d'intérêt général,
 - o des dépôts liés à la vocation de la zone
- Les dépôts de ferrailles et de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant
- Les installations de type éolienne, à l'exception de celles mentionnées dans le paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage et d'être strictement nécessaire à une construction déjà existante :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.
- La restauration/remise en bon état des installations hydroélectriques.

Dans toutes les zones :

Les installations de type éolienne sont interdites, à l'exception des installations d'éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante.

Sont autorisés sous conditions, en zone N uniquement :

- Les installations nécessaires à l'activité forestière, à condition :
 - o De ne pas générer de nuisances,
 - o De veiller à l'intégration paysagère des installations,
 - o De ne pas générer d'excavation ou de remblais supérieur à 2 m
 - o De garantir la sécurité des accès sur les routes et espaces publics.

- Les dispositifs d’assainissement autonome répondant aux normes en vigueur, y compris lorsque la construction desservie se trouve dans une autre zone du PLUi.
- Les affouillements, installations et infrastructures nécessaires à l’exploitation de la carrière, dans le périmètre identifié sur le plan de zonage.

Sont autorisés sous conditions en zone NL uniquement :

- Les installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur du site, à destination de loisirs, d’équipements sportifs ou de tourisme, à condition d’être compatible avec la préservation des espaces naturels ou agricoles ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d’être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les dispositifs d’assainissement autonome répondant aux normes en vigueur, y compris lorsque la construction desservie se trouve dans une autre zone du PLUi.

En zone Nn:

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux à l’exception :
 - o des matériaux nécessaires à l’entretien des infrastructures d’intérêt général,
 - o des dépôts liés à la vocation de la zone
- Les dépôts de ferrailles et de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d’usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les installations de type éolienne.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d’être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- La restauration/remise en bon état des installations hydroélectriques.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-NL-Nn 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

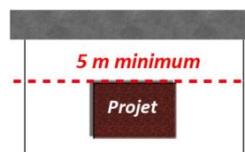
1° Implantation des constructions par rapport à l’alignement :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : il est nécessaire de respecter au minimum le recul figurant sur le plan de zonage et dans la disposition générale n°11.

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s’appliquent :

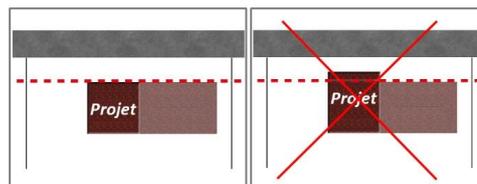
Règle générale :

Les constructions doivent s’implanter en retrait de minimum 5 mètres de l’alignement.



La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les extensions de constructions existantes, implantées à moins de 5 m de l'alignement : l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à l'alignement.



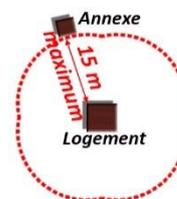
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

3° Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

La distance entre l'annexe du logement et le logement ne doit pas être supérieure à 15 m, sauf en cas de contraintes topographiques ne permettant pas l'application de la règle.



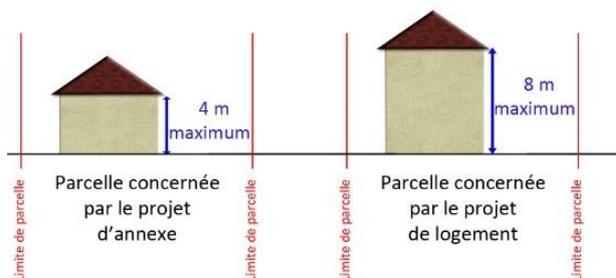
Tout dispositif d'énergie renouvelable doit être implanté à moins de 5 m de la construction.

4° Hauteur des constructions :

Règle générale :

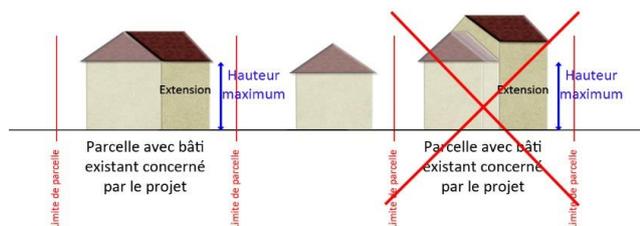
La hauteur maximum des constructions est limitée à :

- 4 m maximum à l'égout pour les annexes des logements
- 8 m maximum à l'égout pour les logements



Les dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas la règle générale : l'extension devra respecter au maximum la hauteur existante.



- Pour les extensions par surélévation : une hauteur supérieure de 2 m maximum est admise.



- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE N-NL-Nn 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

ARTICLE N-NL-Nn 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

ARTICLE N-NL-Nn 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES
D'ACCUEIL LIMITEES

REGLEMENT DES ZONES Ae/Ne

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

Les zones Ae et Ne sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, situées au milieu de l'espace agricole pour les zones Ae et au milieu des espaces naturels pour les zones Ne.

Les zones Ae et Ne sont définies pour permettre l'évolution de sites dédiés aux équipements.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 Ae/Ne - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*			X
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*	X		
	Restauration*	X		
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma*	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*			X
	Equipement sportif*			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public*			X
	Industrie*	X		
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d’être nécessaires aux services publics d’intérêt collectif, et dans la limite de 50 m² d’emprise au sol.

Les salles d'art et de spectacles, équipement sportif, et autres équipements recevant du public sont autorisés :

- Par changement de destination du bâti existant, dans la limite de 500 m² d’emprise au sol
- Dans la limite d’une extension en construction neuve, limitée à 30% d’emprise au sol à partir de la surface existante à la date d’approbation du PLUi
- Pour de nouvelles constructions, dans la limite de 50% maximum de l’emprise au sol du bâtiment principal existant au total (quelle que soit le nombre d’annexe, à partir de la date d’approbation du PLUi).

Le logement est autorisé uniquement dans le cadre de changement de destination/aménagement de bâtiment existant.

2° Usage, affectation des sols et type d’activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux non liés à la vocation de la zone, de ferrailles et de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d’usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, en dehors des installations strictement nécessaires à la production d’énergie pour une construction déjà existante
- Les installations de type éolienne, en dehors des installations d’éoliennes individuelles, strictement nécessaire à la production d’énergie pour une construction déjà existante.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d’être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d’une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d’une insertion de qualité dans l’espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l’installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d’énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d’une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 AE/NE – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : il est nécessaire de respecter au minimum le recul figurant sur le plan de zonage et dans la disposition générale n°11.

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents : l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à l'alignement.
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions de constructions existantes, implantées à moins de 3 m. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

3° Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

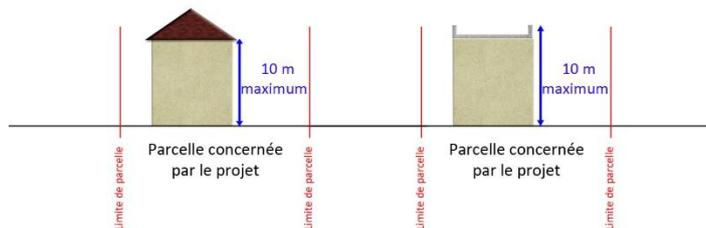
La distance entre les nouvelles constructions (hors extensions) et les constructions existantes ne doit pas être supérieure à 50 m, sauf en cas de contraintes topographiques ou techniques ne permettant pas l'application de la règle.

Tout dispositif d'énergie renouvelable doit être implanté à moins de 5 m de la construction.

3° Hauteur des constructions :

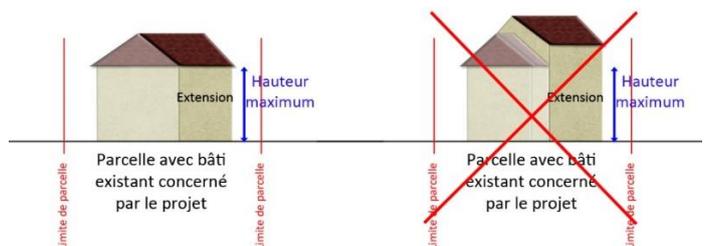
Règle générale :

La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.



La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 10 m, dans ce cas l'extension devra respecter au maximum la hauteur existante.



- Pour les constructions nécessitant une hauteur plus importante pour répondre à des impératifs techniques.

- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 AE/NE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 AE/NE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 AE/NE - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DES ZONES AECO/NECO

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

Les zones Aeco et Neco sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, situées au milieu de l'espace agricole pour les zones Aeco et au milieu des espaces naturels pour les zones Neco.

Les zones Aeco et Neco sont définies pour permettre l'évolution d'activités économiques existantes.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 AECO/NECO - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*		X	
Habitation	Logement*			X
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*	X		
	Restauration*			X
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*			X
	Hébergement hôtelier et touristique*	X		
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*	X		
	Autres équipements recevant du public*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*			X
	Entrepôt*			X
	Bureau*			X
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Le logement est autorisé :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface maximum de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total, quel que soit le nombre d'annexes, hors piscine,
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d'être nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

L'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'industrie, l'entrepôt et les bureaux, la restauration sont autorisés:

- Par changement de destination du bâti existant, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol
- Dans la limite d'une extension en construction neuve, limitée à 30% d'emprise au sol à partir de la surface existante à la date d'approbation du PLUi
- Pour de nouvelles constructions, dans la limite de 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment principal existant au total (quelle que soit le nombre d'annexe, à partir de la date d'approbation du PLUi).

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de déchets,
- Le stationnement des caravanes isolées et de camping-cars sur des terrains non bâtis,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les installations photovoltaïques au sol, en dehors des installations strictement nécessaires à la production d'énergie pour une construction déjà existante
- Les installations de type éolienne, en dehors des installations d'éoliennes individuelles, strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 AECO/NECO - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

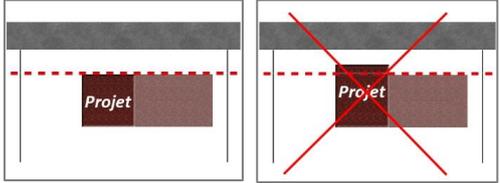
Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : il est nécessaire de respecter au minimum le recul figurant sur le plan de zonage et dans la disposition générale n°11.

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents : l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à l'alignement.
- 
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

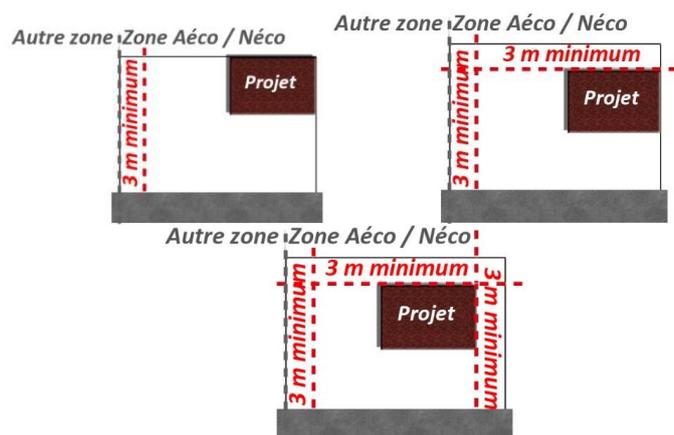
2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter :

- Par rapport aux limites extérieures de la zone Aeco / Neco : en retrait de minimum 3 m
- Par rapport aux limites séparatives intérieures à la zone Aeco / Neco :
 - o Soit sur limite,
 - o Soit en retrait de 3 m minimum



Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

3° Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

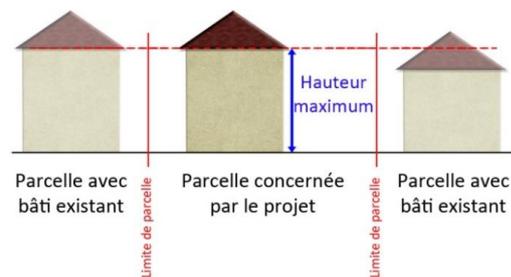
La distance entre les nouvelles constructions (hors extensions) et les constructions existantes ne doit pas être supérieure à 50 m, sauf en cas de contraintes topographiques ou techniques ne permettant pas l'application de la règle.

Tout dispositif d'énergie renouvelable doit être implanté à moins de 5 m de la construction.

3° Hauteur des constructions :

Règle générale :

La hauteur maximum des constructions est limitée à la hauteur la plus grande déjà existante sur la zone.



Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions nécessitant une hauteur plus importante pour répondre à des impératifs techniques.
- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 AECO/NECO - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 AECO/NECO - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 AECO/NECO - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DE LA ZONE Nt/At

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

Les zones At et Nt sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Elles sont situées au milieu de l'espace agricole pour les zones At et au milieu des espaces naturels pour les zones Nt.

Les zones At et Nt sont définies pour permettre l'évolution d'activités touristiques existantes.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 AT/NT - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*			X
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*			X
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*			X
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*	X		
	Autres équipements recevant du public*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*	X		
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*			X

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Le logement est autorisé à condition d’être lié et nécessaire à l’activité touristique existante et :

- Dans le cadre d’une extension limitée, dans la limite de 30% de l’existant et d’une surface maximum de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m² d’emprise au sol au total, quel que soit le nombre d’annexes, hors piscine,
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d’être nécessaires aux services publics d’intérêt collectif, et dans la limite de 50 m² d’emprise au sol.

L’artisanat et commerce de détail et la restauration sont autorisés :

- Par changement de destination du bâti existant, dans la limite de 300 m² de surface de vente
- Par extension en construction neuve, limitée à 30% de surface de vente et dans la limite de 300 m² de surface de vente (existant+extension), à partir de la surface existante à la date d’approbation du PLUi
- Pour de nouvelles constructions, dans la limite de 50% maximum de l’emprise au sol du bâtiment principal existant au total sur la zone (quelle que soit le nombre d’annexe, à partir de la date d’approbation du PLUi).

L’hébergement touristique et hôtelier et le centre de congrès et d’exposition sont autorisés jusqu’à 500 m² de surface de plancher sur l’ensemble de la zone, dans les conditions suivantes :

- Par changement de destination de bâtiments existants
- Par extension en construction neuve, dans la limite de 30% de surface de plancher, à partir de la surface existante à la date d’approbation du PLUi,
- Pour de nouvelles constructions, l’emprise au sol de chaque nouvelle construction est limitée à 50% maximum de l’emprise au sol du bâtiment principal existant sur la zone (quel que soit le nombre d’annexes, à partir de la date d’approbation du PLUi).

Les terrains de camping et autre terrains aménagés pour l’hébergement touristique sont autorisés dans la limite de 1 hectare de surface aménagée. Les habitations légères de loisirs peuvent s’y implanter sous réserve de garantir le maintien des qualités paysagères du site.

2° Usage, affectation des sols et type d’activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d’usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, en dehors des installations strictement nécessaires à la production d’énergie pour une construction déjà existante
- Les installations de type éolienne, en dehors des installations d’éoliennes individuelles, strictement nécessaire à la production d’énergie pour une construction déjà existante.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d’être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d’une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d’une insertion de qualité dans l’espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l’installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d’énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d’une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 AT/Nt - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

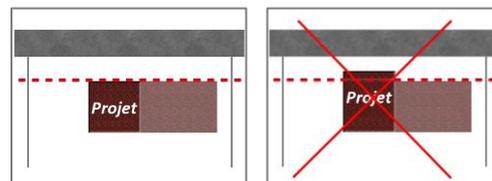
Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : il est nécessaire de respecter au minimum le recul figurant sur le plan de zonage et dans la disposition générale n°11.
Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s’appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s’implanter en retrait de minimum 3 m.

Cette règle ne s’applique pas :

Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents : l’extension pourra s’implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à l’alignement.



Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d’intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l’implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

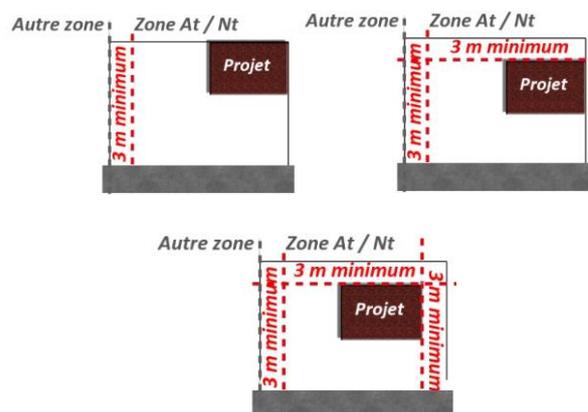
2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s’appliquent :

Règle générale :

Les constructions (y compris les annexes) doivent s’implanter :

- Par rapport aux limites extérieures de la zone Nt / At : en retrait de minimum 3 m
- Par rapport aux limites séparatives intérieures à la zone Nt / At :
 - o Soit sur limite,
 - o Soit en retrait de 3 m minimum



Cette règle ne s’applique pas :

- Aux extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l’extension pourra s’implanter avec le même retrait que celui de la construction existante,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d’intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l’implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti

3° Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

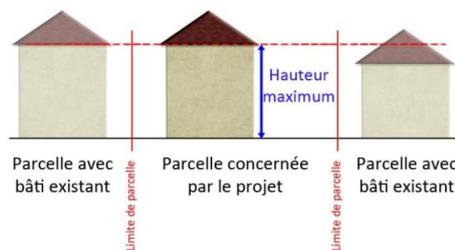
La distance entre les nouvelles constructions (hors extensions) et les constructions existantes ne doit pas être supérieure à 50 m, sauf en cas de contraintes topographiques ou techniques ne permettant pas l'application de la règle.

Tout dispositif d'énergie renouvelable doit être implanté à moins de 5 m de la construction.

3° Hauteur des constructions :

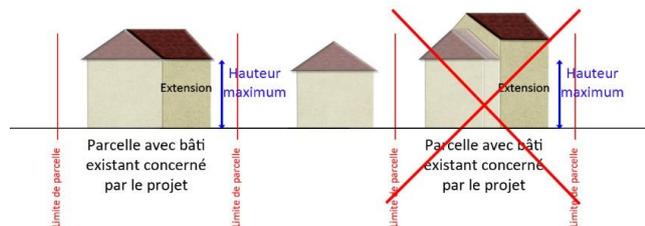
Règle générale :

La hauteur maximum des constructions est limitée à la hauteur la plus grande déjà existante sur la zone.



Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas la règle générale : l'extension devra respecter au maximum la hauteur existante.



- Pour les extensions par surélévation : une hauteur supérieure de 2 m maximum est admise.



- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 At/NT - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 At/NT - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 AT/NT - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°10.

REGLEMENT DE LA ZONE ALA

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone ALa est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destinée à l'accueil d'un projet d'agglomération.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 ALA - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*	X		
	Hébergement*			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*	X		
	Restauration*	X		
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*			X
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*			X
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*	X		
	Autres équipements recevant du public*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*	X		
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

L'hébergement et l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que l'ensemble des locaux accessoires liés à ces sous-destinations sont autorisés dans la limite de 5000 m² de surface de plancher au total.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d'être nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

L'hébergement touristique et hôtelier est autorisé jusqu'à 500 m² de surface de plancher sur l'ensemble de la zone ou jusqu'à 1 ha d'espace aménagé pour les campings.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, en dehors des installations strictement nécessaires à la production d'énergie pour une construction déjà existante
- Les installations de type éolienne, en dehors des installations d'éoliennes individuelles, strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 ALA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°5.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

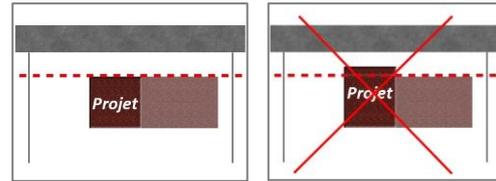
Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

Pour les extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents : l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à l'alignement.



Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Sous réserve du respect de la continuité du bâti, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter :

- Par rapport aux limites extérieures de la zone ALa : en retrait de minimum 3 m
- Par rapport aux limites séparatives intérieures à la zone ALa :
 - o Soit sur limite,
 - o Soit en retrait de 3 m minimum

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti

3° Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

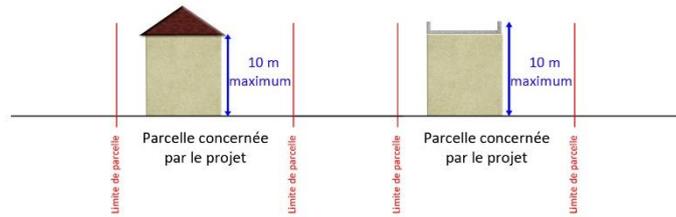
La distance entre les nouvelles constructions (hors extensions) et les constructions existantes ne doit pas être supérieure à 50 m, sauf en cas de contraintes topographiques ou techniques ne permettant pas l'application de la règle.

Tout dispositif d'énergie renouvelable doit être implanté à moins de 5 m de la construction.

3° Hauteur des constructions :

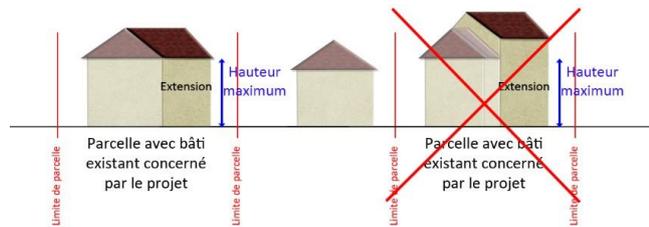
Règle générale :

La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 m à l'égout.



Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas la règle générale : l'extension devra respecter au maximum la hauteur existante.



- Pour les extensions par surélévation : une hauteur supérieure de 2 m maximum est admise.



- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 ALA - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 ALA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions générales n°9.

II.4 ALA - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°10.

REGLEMENT DES ZONES NTa ET NnTa

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION)

Les zones NTa correspondent une zone naturelle à vocation touristique d'envergure d'agglomération ; Unité Touristique Nouvelle d'échelle locale.

La zone NnTa correspond à une zone naturelle située dans un site Natura 2000, à vocation touristique d'envergure d'agglomération ; Unité Touristique Nouvelle d'échelle locale.

Les zones NTa et NnTa sont toutes concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 NTa/NnTa - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE <u>SOUS</u> CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles*	X		
	Exploitations forestières*	X		
Habitation	Logement*	X		
	Hébergement*	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail*			X
	Restauration*			X
	Commerce de gros*	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	X		
	Hébergement hôtelier et touristique*			X
	Cinéma*	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale*	X		
	Salles d'art et de spectacles*	X		
	Equipement sportif*			X
	Autres équipements recevant du public*	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie*	X		
	Entrepôt*	X		
	Bureau*	X		
	Centre de congrès et d'exposition*			X

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, centre de congrès et d'exposition et d'équipements sportifs sont autorisées à condition :

- D'être nécessaires à la mise en valeur des sites touristiques et de loisirs existants,
- D'être limitées à 300 m² de surface de vente pour la destination artisanat et commerce de détail.
- D'être limitées à une surface de plancher de :
 - o 1 500 m² de surface de plancher par zone au total sur le site de Montoncel et du Lac des Moines
 - o 2 500 m² de surface de plancher au total sur la zone Nnta de la Loge des Gardes.

Les espaces aménagés réservés aux campings sont autorisés à condition de ne pas dépasser le seuil de 5 ha par zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition d'être limitée à une surface maximum de 50 m² d'emprise au sol.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités :

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets,
- Les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités
- Les installations photovoltaïques au sol, en dehors des installations strictement nécessaires à la production d'énergie pour une construction déjà existante
- Les installations de type éolienne, en dehors des installations d'éoliennes individuelles, strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces déjà aménagés/artificialisés ou les espaces de stationnement (existants ou aménagés pour répondre aux besoins des constructions) à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant.
- Sont autorisées sous condition d'une insertion de qualité dans l'espace bâti et le paysage :
 - o Les installations photovoltaïques au sol, uniquement lorsque la configuration de la construction existante rend impossible l'installation de panneaux sur les toitures, et correspondant à une surface de production permettant de répondre à des besoins exclusivement en autoconsommation de la construction concernée ;
 - o Les installations de type éoliennes individuelles strictement nécessaire à la production d'énergie pour une construction déjà existante, à condition de disposer d'une intégration qualitative au sein du cadre bâti et paysager environnant. Les éoliennes horizontales à faible impact paysager sont à privilégier.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 NTA/NnTA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Le long des routes départementales, en dehors des zones agglomérées : il est nécessaire de respecter au minimum le recul figurant sur le plan de zonage et dans la disposition générale n°11.

Règle générale :

Les constructions doivent s’implanter en retrait de minimum 3 m.

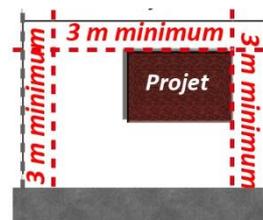
Cette règle ne s’applique pas :

- Aux extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l’extension pourra s’implanter avec le même retrait que celui de la construction existante,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d’intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l’implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Règle générale :

Les constructions doivent s’implanter en retrait de minimum 3 m



Cette règle ne s’applique pas :

- Aux extensions de constructions existantes, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l’extension pourra s’implanter avec le même retrait que celui de la construction existante,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d’intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l’implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et paysager

3° Hauteur des constructions :

Règle générale :

La hauteur maximum des constructions neuve est limitée à 8 m à l’égout.

Pour la zone NTa de Montoncel uniquement, La hauteur maximum des constructions à destination d’hébergement hôtelier et touristique « insolite » est limitée à 12m, à condition de ne pas porter atteinte au cadre paysager/environnemental du site.

Cette règle ne s’applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas la règle générale : l’extension devra respecter au maximum la hauteur existante.
- Pour les constructions nécessitant une hauteur plus importante pour répondre à des impératifs techniques.

- Pour les constructions ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité

II.2 NTA/NnTA - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter aux dispositions générales n°6, 7 et 8.

II.3 NTA/NnTA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la disposition générale n°9.

II.4 NTA/NnTA - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

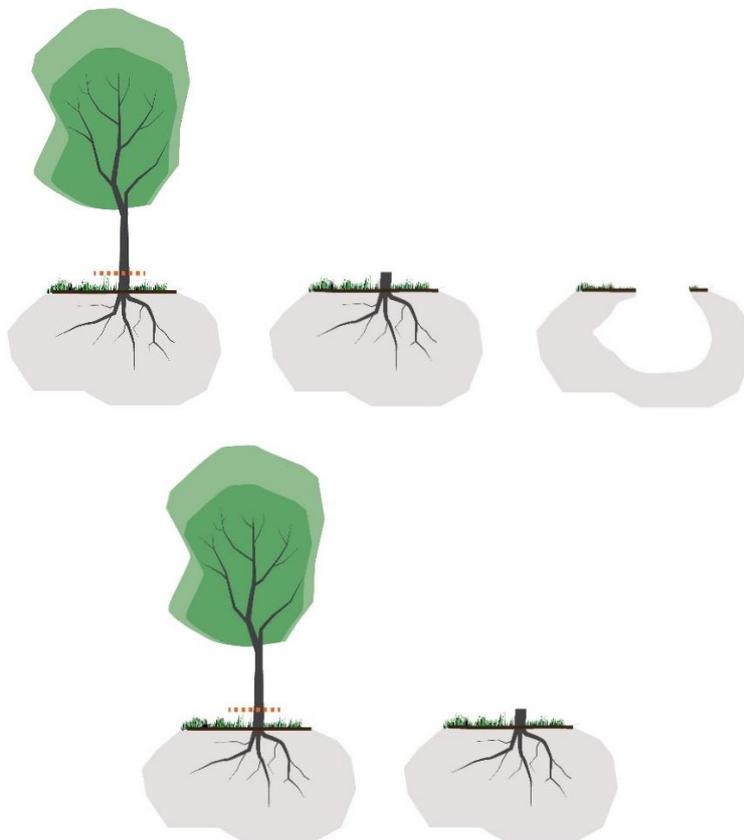
Se reporter à la disposition générale n°9.

TITRE 6 :
ANNEXE:

1. LEXIQUE :

Abattage :

C'est la coupe d'un arbre (un individu) avec ou sans dessouchage. L'abattage est à un arbre ce que la coupe rase* est à un peuplement qui regroupe au moins deux arbres (deux individus). Un abattage sans dessouchage permet le recépage*.



Abattage d'un arbre avec dessouchage et abattage d'un arbre sans dessouchage (conception Bioinsight)

Alignement de fait :

On entend par alignement de fait la présence d'une implantation dominante sur la voie publique ou privée :

- dans le cas où les parcelles voisines de part et d'autre comprennent chacune 1 construction principale implantée à une même distance de l'alignement (à plus ou moins 1 m), la construction nouvelle doit respecter cette distance,
- dans le cas où les parcelles voisines comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance de l'alignement qui diffère, la construction nouvelle doit respecter au maximum la distance dominante (majoritaire) existante sur la rue, sur une distance de 50 m de part et d'autre de la parcelle concernée par le projet.

Annexe

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

Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle

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

Arbre isolé et secteurs d’arbre isolé :

Dans le cadre de la définition de la TVB d’un territoire, un secteur d’arbre isolé est un arbre localisé dans une surface agricole/naturelle ouverte (non boisée) mais éloigné de l’ordre d’une dizaine de mètres au minimum d’une haie, d’un alignement d’arbre ou d’une surface boisée. Ce sont des habitats naturels et constituent à la fois des réservoirs de biodiversité (réseau de reposoirs, niochirs, perchoirs et sites de nourrissage... pour des espèces d’oiseaux ainsi que des chauves-souris (gites à chauves-souris), des rapaces, insectes...) mais également des « corridors » écologiques pour ces mêmes espèces en lien avec d’autres secteurs. Les secteurs d’arbre isolés sont d’essences locales (généralement pas d’espèces d’ornement telles que des tuyas ou séquoia).

Un arbre d’une surface artificialisée telle que des espaces verts, parcs urbains, jardins des tissus pavillonnaires... est un autre type de secteur.

Artisanat et commerce de détail

Recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d’achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l’accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l’artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l’artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L’activité artisanale peut se définir en application de l’article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l’article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d’électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d’un outil supplémentaire : ils sont habilités par l’article L151-16 du code de l’urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Autres équipements recevant du public

Recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l’accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d’un parti politique, d’un syndicat, d’une association, pour accueillir des gens du voyage.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureau

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

Centre de congrès et d’exposition

Recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d’exposition, les parcs d’attraction, les zéniths...

Cinéma

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

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou prive de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

Commerce de gros

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

Construction

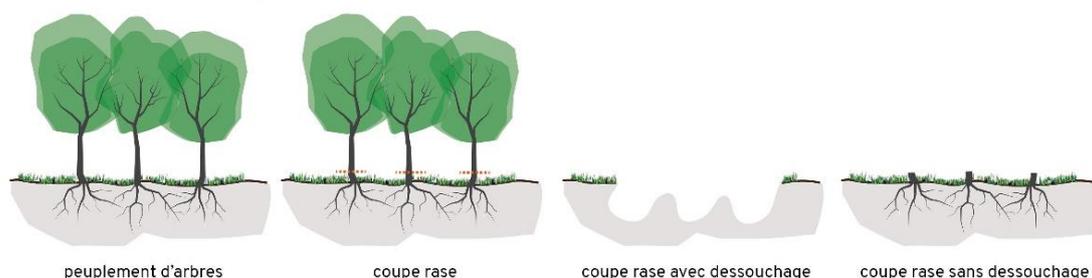
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Coupe rase :

Pour un périmètre donné, par exemple une partie de parcelle boisée quelle que soit sa taille, une coupe rase, consiste à récolter en un seul passage l'intégralité du peuplement* d'arbres de ce périmètre, la coupe rase pouvant se faire avec ou sans dessouchage (schémas de conception Bioinsight). Une coupe rase est à un peuplement* ce que l'abattage* est à un arbre.

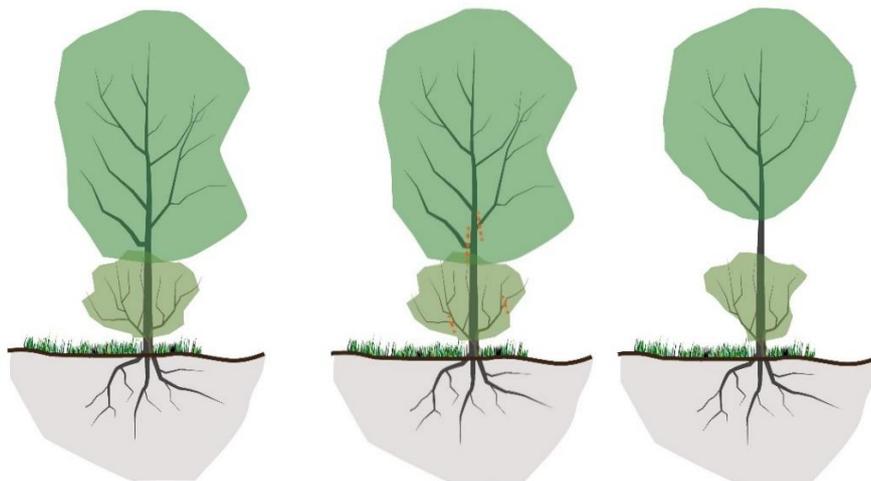


Défrichement :

« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » (L341-1 du Code forestier). Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement (DGPE/SDFCB/2015-925 03/11/2015). C'est donc un changement d'occupation du sol permanent qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, routes, bâtis, artificialisation... Un défrichement ne présente donc pas un minimum de surface, pouvant se faire dès le premier m² (le L341-1 du Code forestier ne mentionne pas de surface minimale), cela quel que soit la surface du massif boisé où cette opération de défrichement est réalisée. Une coupe rase* avec dessouchage qui est l'étape préalable au défrichement* d'un périmètre donné peut être considérée comme un défrichement* transitoire si la destination forestière de ce périmètre est ensuite maintenue. Le défrichement est au sol ce que l'abattage* est à un arbre et une coupe rase* est à un peuplement*.

Élagage :

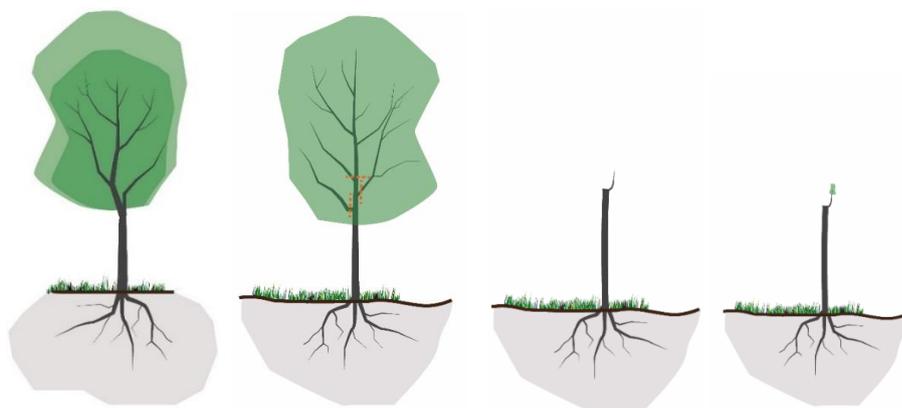
C'est un prélèvement ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie à comparer avec la taille* et l'émondage d'un arbre ou d'une haie.



Élagage d'un arbre ou d'une haie (conception Bioinsight)

Émondage :

C'est un prélèvement de l'ensemble (ou presque) des branches d'un arbre ou d'une haie à comparer avec l'élagage* et la taille* d'un arbre ou d'une haie. L'émondage est à la tête d'un arbre ce que le recépage* est au pied.



Émondage d'un arbre ou d'une haie (conception Bioinsight)

Emprise au sol

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

Entrepôt

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

Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

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

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

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

Exploitation agricole :

Recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

Exploitation forestière

Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

Il s'agit de la différence de niveau entre le point le plus bas de la construction et le point de l'égout de toit ou de l'acrotère.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain avant travaux.

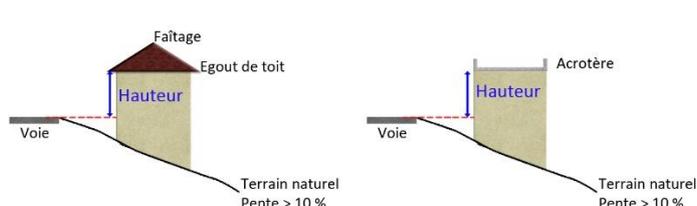
Lorsque le terrain dispose d'une pente de plus de 10%, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain avant travaux à l'alignement avec la rue, voie (sauf dans le cas de parcelles en drapeau).

Les installations techniques (chemins, antenne, ...) sont exclues du calcul de hauteur.

Hauteur prise en compte sur un terrain dont la pente est inférieure à 10% :



Hauteur prise en compte sur un terrain dont la pente est supérieure à 10% :



Hébergement

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

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais a vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la Construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

Hébergement hôtelier et touristique

S'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

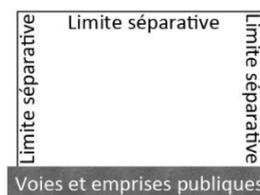
Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Industrie

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

Limites séparatives

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

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.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux

des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'Énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Logement

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

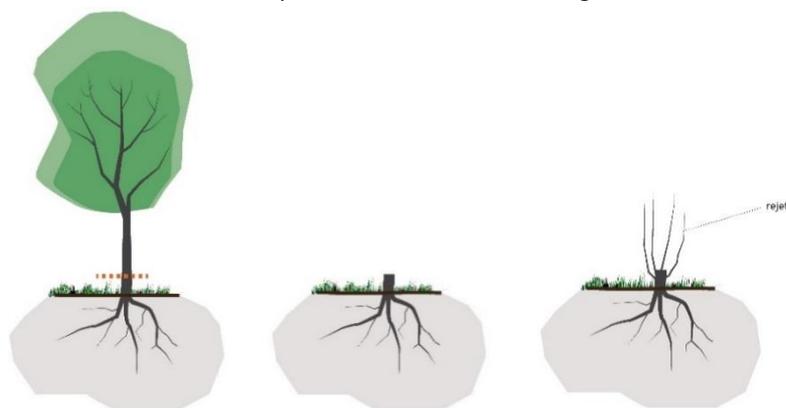
Les seules différenciations règlementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

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

Recépage :

Le recépage est l'abattage* d'un arbre sans dessouchage visant la pousse de rejets de la souche (schéma de conception Bioinsight). Le recépage consiste à couper la tige afin de stimuler les rejets et drageons pour augmenter la densité et la vigueur des plants ; c'est une action qui consiste ainsi à couper (en hiver) un arbre près du sol pour permettre la repousse des rejets à partir de la souche (cépée : arbre formé de plusieurs tiges partant d'une même souche). Pour une ripisylve*, les individus choisis doivent être plutôt jeunes, c'est-à-dire posséder un collet dont le diamètre se situe entre 3 et 6 cm. Au-delà, les risques de pourriture du pied compromettent la santé du futur arbre, ainsi qu'être en bonne santé et vigoureux



Abattage d'un arbre sans dessouchage pour recépage* (conception Bioinsight)

Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Salles d'art et de spectacles

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

Surface de plancher

(R111-22 code urbanisme)

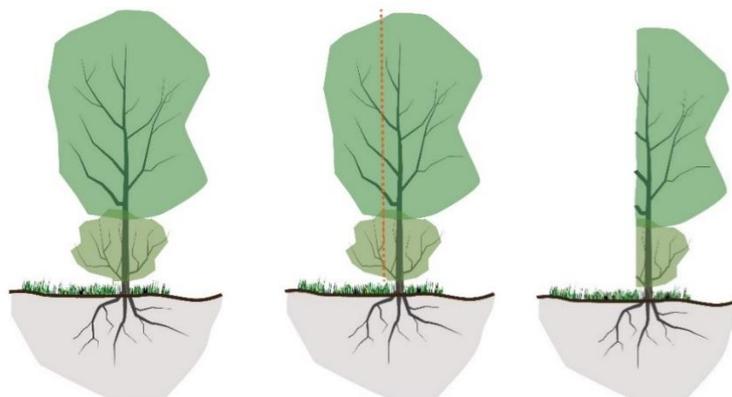
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente :

La surface de vente des magasins de commerce de détail s'entend des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Taille : c'est prélèvement non ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie qui vise une forme spécifique à comparer avec l'élagage* et l'émondage* d'un arbre ou d'une haie.



Taille d'un arbre ou d'une haie (conception Bioinsight)

Taillis :

Peuplement constitué de tiges provenant toutes du développement de rejets* ou de drageons par recépage* ; mode de traitement sylvicole (régime du taillis)

Taillis simple :

La gestion en taillis simple consiste à couper à blanc (coupe rase* sans dessouchage) un peuplement à intervalles réguliers, compris entre 20 et 50 ans suivant les essences. La repousse provient des rejets* de souche, drageons mais également des semis.

2. LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES POUR LA PLANTATION DE HAIES ET D'ARBRES AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS:

En cas de réalisation de haies ou de plantations aux abords des constructions, les essences locales seront privilégiées, notamment les essences ci-dessous :

- **Arbres de haut jet :**

- Erable
- Chêne pédonculé
- Charme
- Noyer
- Merisier
- Poirier
- Sorbier

- **Arbustes :**

- Noisetier
- Prunelier
- Aubépine
- Cornouiller sanguin
- Lilas commun
- Charmille
- Fusain
- Sureau
- Viorne lantane
- Viorne obier
- Eglantier
- Chèvrefeuille des haies
- Clématite des haies
- Troène commun
- Houx
- Amélanquier
- Erable champêtre

- **Strate herbacée :**

- Fétuque
- Prêle
- Mauve
- Vesce
- Achillée
- Coquelicots
- Bleuets
- Pissenlis
- Bourse à pasteur
- Géranium robert

3. LISTE DES ESSENCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES INTERDITES :

Selon le règlement Européen R.1143 / 2014, une espèce exotique envahissante est « une espèce exotique [allochtone ou non autochtone ; exogène ou non indigène] dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et les dits services ».

La liste des principales espèces exotiques envahissantes* végétales interdite et à couper (coupes rase* avec ou sans dessouchage par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination) car susceptibles d'être utilisées, est présentée dans le tableau ci-dessous.

Espèces exotiques envahissantes végétales interdites ou à couper (en gras les espèces les plus concernées) :

<i>Buddleja davidii</i> arbre à papillons
<i>Prunus laurocerasus</i> laurier-cerise
<i>Ailanthus altissima</i> faux vernis du Japon
<i>Robinia pseudoacacia</i> robinier ou faux-acacia
<i>Acer negundo</i> érable négundo
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> ambroisie
<i>Reynoutria japonica</i> renouée asiatique
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai renouée asiatique
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova renouée asiatique
<i>Impatiens glandulifera</i> balsamine géante
<i>Impatiens balfouri</i> balsamine de Balfour
<i>Impatiens parviflora</i> balsamine à petites fleurs
<i>Ludwigia grandiflora</i> jussie à grandes fleurs
<i>Phytolacca americana</i> raisin d'Amérique
<i>Amaranthus hybridus</i> L.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.
<i>Bidens frondosa</i> L.
<i>Cerastium tomentosum</i> L.
<i>Ceratochloa cathartica</i> (Vahl) Herter
<i>Collomia grandiflora</i> Douglas ex Lindl.
<i>Cymbalaria muralis</i> P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.
<i>Echinochloa muricata</i> (P.Beauv.) Fernald
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.
<i>Erigeron canadensis</i> L.
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier berce du Caucase
<i>Juncus tenuis</i> Willd.
<i>Lapsana communis</i> L. subsp. <i>intermedia</i> (M.Bieb.) Hayek
<i>Lepidium virginicum</i> L.