COMMUNE DE POUGUES-LES-EAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 3 : RÈGLEMENT

RÉVISION	ÉVOLUTIONS
Prescription Délibération du conseil municipal du 19.10.2020 **Arrêt du projet** Délibération du conseil municipal du 31.05.2023 **Approbation** Délibération du conseil municipal du 12.02.2024	1- Modification simplifiée n°1 Délibération du conseil municipal n°24-37 du 27.05.2024 – publiée le 28.05.2024 2- 3- 4- 5-

SOMMAIRE

Sommaire **3**

Lexique **5**

Définition des destinations et sous-destinations **14**

1. Dispositions communes aux zones **18**

1.1. Dispositions du code s'appliquant nonobstant le PLU 18

1.2. Dispositions applicables à certains travaux et constructions 18

1.3. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager 20

1.4. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux 23

1.5. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 25

2. Dispositions applicables aux zones urbaines **28**

2.1. Destinations des constructions autorisées 29

2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 30

3. Dispositions applicables aux zones de loisir Ul et NL **34**

3.1. Destinations des constructions autorisées 35

3.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 36

4. Dispositions applicables à la zone de loisir ULf **39**

4.1. Destinations des constructions autorisées 39

4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 40

5. Dispositions applicables aux zones économiques **42**

5.1. Destinations des constructions autorisées 43

5.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 44

6. Dispositions applicables aux zones naturelles **46**

6.1. Destinations des constructions autorisées 47

6.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 48

7. Dispositions applicables aux zones agricoles **51**

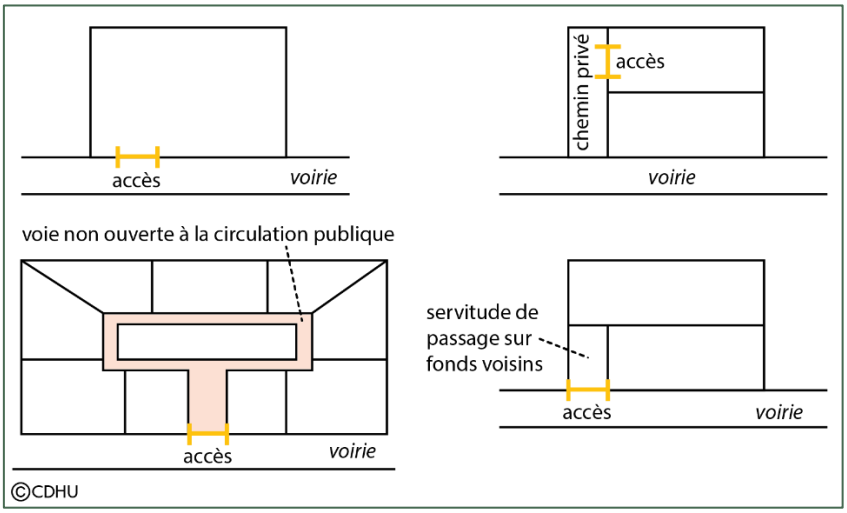
7.1. Destinations des constructions autorisées 52

7.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 53

LEXIQUE

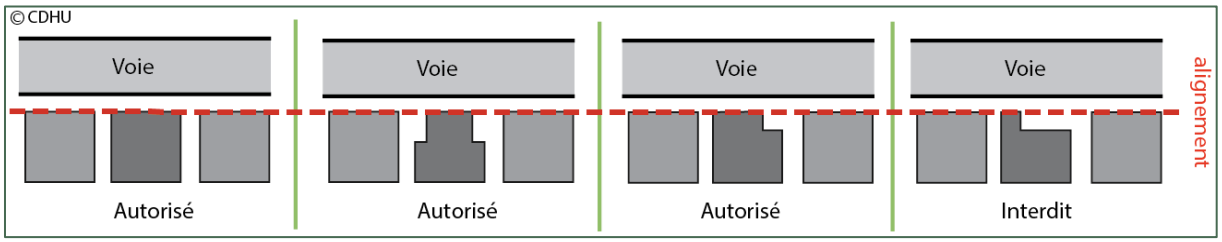
Les termes du règlement suivis d'une * sont définis dans le lexique ci-dessous. Certaines de ces définissions sont issues du lexique national publié par le Ministère de la Cohésion des territoires en 2017.

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



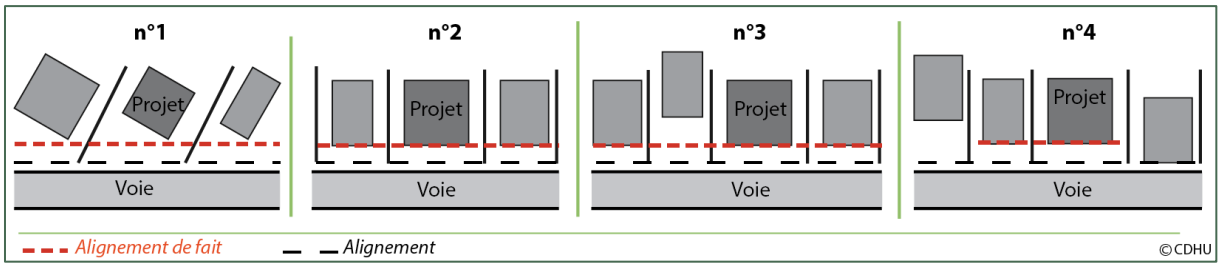
Alignement : il correspond à la limite entre les voies ouvertes au public et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies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

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



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

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



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

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

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

Précisions pour l'emploi de la définition : un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison (1) de l'absence totale ou partielle de façades closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bande (d'implantation) primaire ou secondaire : lorsque l'implantation des nouvelles constructions est encadrée par un plafond d'emprise au sol sur une bande de X mètres de profondeur définie par rapport aux voies et emprises publiques, on distingue la bande primaire d'implantation (qui est celle qui jouxte l'alignement) de la bande secondaire.

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

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

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

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture **pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite** pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

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

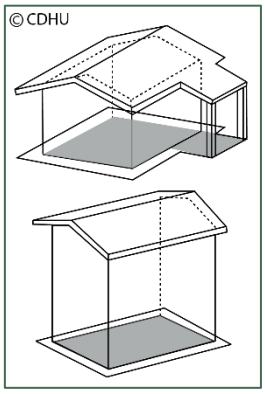
Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, tel que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines,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

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut

intervenir, entrent dans le champ de la définition. À contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations…), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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

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



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

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

Espace vert : espace à dominante végétale et dont la vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales), c'est-à-dire à l'exclusion des terres agricoles ou naturelles.

Essences adaptées : une essence adaptée peut être :

- Une espèce végétale historiquement présente à Pougues-les-Eaux ;
- Une essence qui s'épanouit dans le climat actuel de la commune et celui envisagé par le changement climatique, mais qui ne perturbe pas l'écosystème local. Les espèces envahissantes ne peuvent donc pas être considérées comme adaptées.

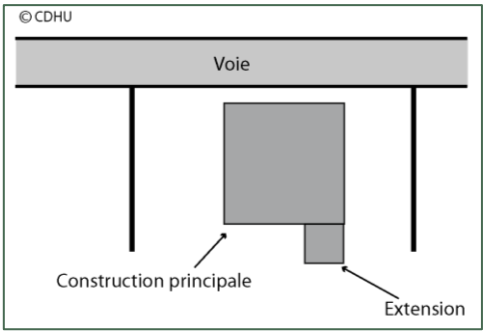
De manière non exhaustive, les essences suivantes peuvent être considérées comme historiquement présentes sur le territoire :

- Chêne sessile
- Charme
- Hêtre
- Bouleau verruqueux
- Noisetier coudrier
- Tremble
- Merisier
- Alisier torminal
- Chêne pédonculé
- Érable champêtre
- Lierre
- Chèvrefeuille des bois
- Houx

- Aubépine monogyne
- Rosier des champs
- Troène
- Cornouiller sanguin
- Néflier
- Prunelier
- Polytric élégant
- Fougère aigle
- Canche flexueuse
- Laîche des bois
- Fétuque à feuilles de deux sortes
- Germandrée scorodoine
- Laîche à pilules
- Canche cespiteuse
- Brachypode des bois
- Agrostide vulgaire

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

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

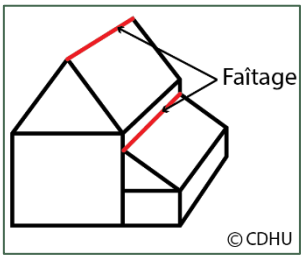


Précisions pour l'emploi de la définition : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la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

Extension mesurée : dans le présent règlement, on considère mesurée une extension inférieure à 50 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction existante.

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

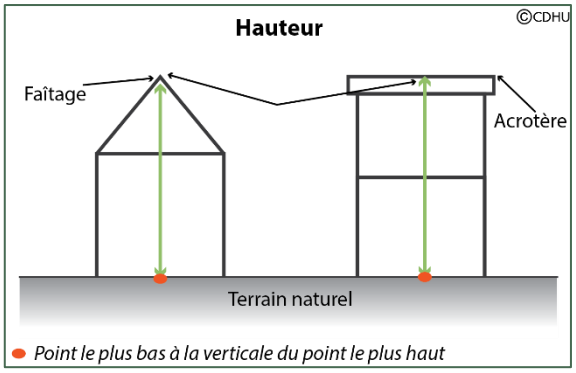
Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.



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

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

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



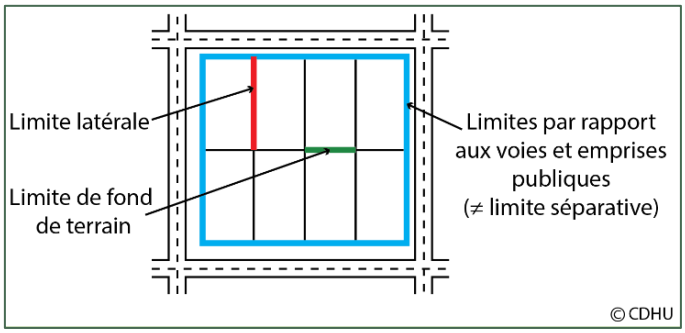
Hauteur (lexique national et complément) : « la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. » La hauteur totale d'une construction peut également être exprimée en nombre d'étages (minimum ou maximum).

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

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

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

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



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

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

Lotissement (L. 442-1 du code de l'urbanisme) : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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

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

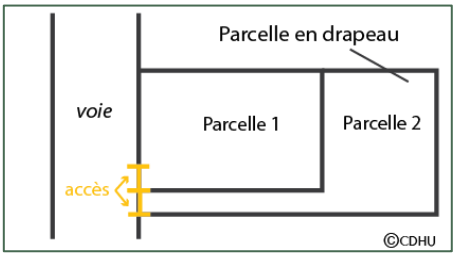
Sa réalisation peut faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations successives, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent du site.

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

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

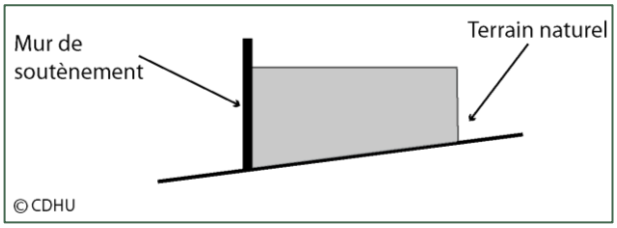
Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur d'un bâtiment.

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



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

Soutènement (murs, enrochements, talus…) : un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre. Il ne constitue pas une clôture.



Surface de plancher (d'une construction) : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Il convient donc de déduire les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- les aires de stationnement à destination des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;

- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

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

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

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

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

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

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

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

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

Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	
Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

1. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

1.1. Dispositions du code s'appliquant nonobstant le PLU

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

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

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

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

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

1.2. Dispositions applicables à certains travaux et constructions

<u>Démolition</u>

La démolition partielle ou totale d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 5 m² est soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du PLU.

Édification des clôtures

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

Les clôtures donnant sur le domaine public sont autorisées.

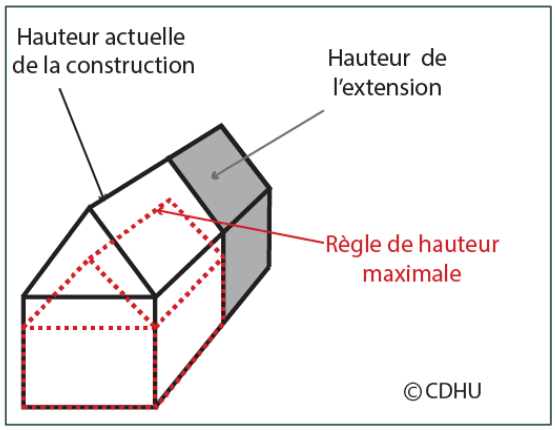
Ravalement de façade

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

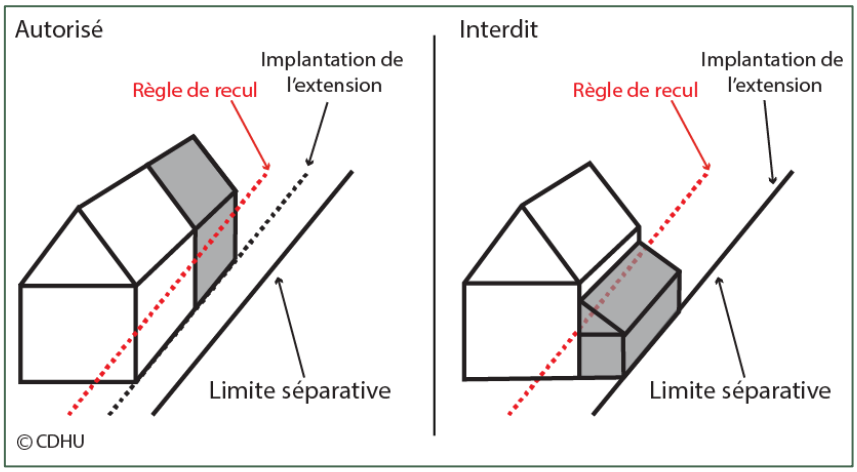
Travaux sur bâti existant

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

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



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



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

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

Protection des éléments de patrimoine bâti

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

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23 du code de l'urbanisme). Ces travaux seront possibles sous réserve qu'ils n'altèrent pas de manière excessive les caractéristiques ayant mené à leur identification. Dans le cas de la rénovation d'un immeuble identifié, cette altération est mesurée au regard de l'enjeu global de la rénovation du bien notamment en vue de favoriser le maintien de la qualité des espaces urbanisés ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir (article R. 421-28 du code de l'urbanisme) ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Tous les travaux effectués sur un élément bâti repéré doivent contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale :
    - Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés ;
    - Les volets battants sont maintenus dès lors qu'ils participent à la composition architecturale de la façade ;
    - Si des volets roulants sont mis en place, les coffres doivent être encastrés dans la maçonnerie ou être intégrés dans l'épaisseur du mur et être masqués ;
    - Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les architectures de conception sobre présentant une simplicité des volumes en écho à l'écriture architecturale vernaculaire sont privilégiées. Une interprétation contemporaine

des spécificités architecturales et urbaines locales peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

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

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

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

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

Les aires de stationnement non couvertes (par des ombrières par exemple) doivent faire l'objet d'un traitement paysager sur l'ensemble de leur surface :

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

Exemple d'aménagement

Les clôtures constituées d'une haie vive, doublée ou non, d'un grillage seront de préférence variées et constituées d'essences adaptées au climat local, mais non invasives.

Protection du patrimoine naturel et paysager

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

- tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23 du code de l'urbanisme) ;
- arbres remarquables : les arbres remarquables identifiés sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul* de 4 mètres par rapport au houppier* de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 mètres par rapport au tronc. Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est également soumise à déclaration préalable. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ;
- alignements d'arbres remarquables et haies bocagères : les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des éléments à conserver.

Protection du linéaire commercial

En application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les surfaces commerciales situées au sein du périmètre délimité sur les documents graphiques ne peuvent changer de destination.

1.4. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Accès

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions et aménagements envisagés.

L'accès principal à un seul logement ou hébergement ne peut être inférieur à 3,5 mètres. L'accès principal à plusieurs logements et à toute autre destination ne peut être inférieur à 6 mètres.

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

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

Voirie

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

Les nouvelles voies pour les véhicules motorisés en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Le cas échéant, elles doivent être aménagées de façon à assurer le retournement aisé des véhicules. Si la continuité des cheminements doux est possible, celle-ci devra être réalisée.

Eaux pluviales

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

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

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

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un modèle de gestion globale des eaux pluviales est obligatoire. Dans ce cadre, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie,

espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs, etc.) et devront être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages sera recherché sur ces espaces qui pourront notamment accueillir des aires de jeux, des cheminements ou encore du stationnement.

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

Eau potable

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

Assainissement

Si le réseau existe, toute nouvelle construction principale doit s'y raccorder.

Si la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle est impossible, les nouvelles constructions principales doivent prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire.

En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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

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

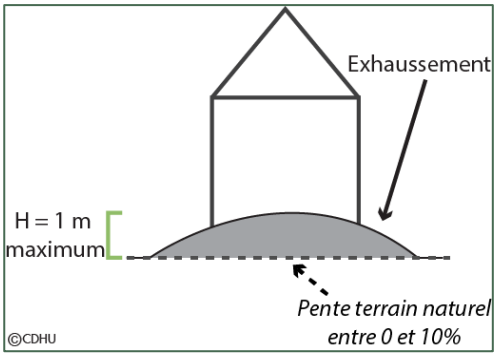
1.5. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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



On privilégie donc une orientation de la façade la plus longue de la construction parallèle aux courbes de niveau.

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

Hauteur

La hauteur des annexes accolées à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres et être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

Les matériaux et teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement est interdit.

L'aspect fini d'une façade doit être en adéquation avec l'OAP thématique nuancier. Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.

La disposition précédente ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec la construction principale.

Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

Ces ouvrages techniques (unités extérieures des pompes à chaleur, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, paraboles, etc.) doivent être installés préférentiellement de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Si les unités extérieures de pompe à chaleur et de climatiseur sont visibles depuis l'espace public, leur habillage par un coffret technique en harmonie avec la façade* est recommandé.

Toitures et couvertures

L'aspect fini de la toiture et des gouttières et chutes d'eau doit être en adéquation avec l'OAP thématique nuancier. Les matériaux brillants ou réfléchissant la lumière sont interdits.

Les toitures végétalisées peuvent déroger aux règles sur les pentes de toit.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en couverture d'ombrières ou de toitures. Dans ce second cas, elles devront être en adéquation avec l'OAP intégration des dispositifs de production énergétique en toiture.

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

Biodiversité et espaces libres

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées, si nécessaire par des essences adaptées au climat, mais non invasives.

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

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante...) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels.

Clôtures

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

Les clôtures donnant sur le domaine public sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement est interdit.

La hauteur maximale de la partie minérale d'une clôture (mur de pierre, soubassement en pierre ou maçonné…) est de 1 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou non.

La hauteur maximale totale d'une clôture est de 2 mètres.

Stationnement

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

Il est recommandé de réaliser un nombre adapté de places de stationnement sécurisé pour les vélos sur le tènement foncier et à proximité immédiate des nouvelles constructions.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les dispositions des zones UA, UB et 1AU viennent en complément de la partie « 1. Dispositions communes aux zones ».

La zone UA correspond au centre historique de Pougues-les-Eaux aux formes urbaines et architecturales et aux fonctions hétérogènes. L'objectif sur cette zone est de favoriser le maintien des activités économiques.

La zone UB correspond à des espaces de développement urbain moins dense, portée dans un premier temps par les maisons bourgeoises du quartier thermal puis le développement pavillonnaire. L'objectif sur cette zone est de favoriser un équilibre entre densification et maintien de l'identité de ville jardin propre à Pougues-les-Eaux.

La zone 1AU correspond à des espaces de développement urbain à vocation résidentielle.

2.1. Destinations des constructions autorisées

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**Zone UA**	**Zone UB**	**Zone 1AU**
Sous-destination	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Destination	**Habitation**			
Sous-destination	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	V
Destination	**Commerce et activité de service**			
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	1	1	X
	Restauration	V	2	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	V	2	X
	Autres hébergements touristiques	V	V	X
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**			
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1	1	1
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X
	Salles d'art et spectacles	V	X	X
	Équipements sportifs	V	X	X
	Autres équipements recevant du public	1	X	X
Destination	**Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**			
Sous-destination	Industrie	X	3	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	V	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Légende				
V – Sous-destination autorisée X – Sous-destination interdite 1 – Sous-destination autorisée sous condition de ne pas être source de nuisances pour le rôle résidentiel du secteur 2 – Sous-destination interdite sauf changement de destination d'un bâtiment achevé depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du présent document. 3 – Sous-destination autorisée sous condition de ne pas être source de nuisances pour le rôle résidentiel du secteur et de ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher* par tènement foncier				

Sont également interdits :

- Les ICPE qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de 3 mois sur un même terrain ;

- Les aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage ;
- Les garages collectifs et expositions vente de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules de moins de 10 unités ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé ;
- Le stockage à l'air libre de matériaux ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets.

2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel par une implantation évitant le plus possible les modifications (décaissement, murs de soutènement). Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,5 mètre et sont interdits en limite séparative et en limite des emprises publiques.

Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les bâtiments publics et les bâtiments collectifs, la hauteur maximale est portée à 15 mètres.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

En l'absence d'alignement de fait, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- à l'alignement en zone UA ;
- avec un retrait de 5 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB et 1AU.

Une implantation différente peut être admise dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de parcelle en cœur d'ilot desservie seulement par une bande d'accès à la voie publique ;
- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU ;
- Pour les saillies de faible importance (balcon, loggias, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions principales en 2ème ligne réalisées dans le cadre d'un détachement de lot.

Les annexes non accolées à la construction principale ne peuvent pas s'implanter en limite des voies et emprises publiques et doivent respecter un retrait au moins égal à 5 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum (R) de leur hauteur (h) divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres ($R \geq h/2 \geq 3$ mètres).

Implantation par rapport aux constructions existantes

Les annexes non accolées à une construction existante doivent :

- Être implantées à l'arrière des constructions principales ;
- Respecter un éloignement de 3 à 25 mètres par rapport à la construction principale, sauf impossibilité technique avérée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

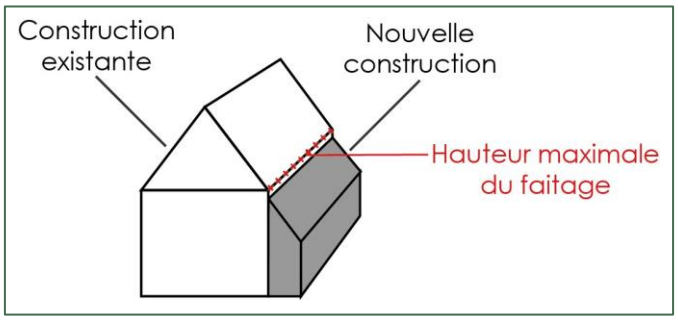
Afin de garantir l'harmonie des matériaux et teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) avec celles des constructions* environnantes, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Ouvertures

Les coffres de volets roulants sont de préférence encastrés dans la maçonnerie et ne doivent pas être en saillie. S'ils ne peuvent être encastrés dans la maçonnerie, ils doivent être dissimulés.

Toitures et couvertures

Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pentes. Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions adossées à une construction existante à condition que le faitage soit à l'alignement de cette construction et ne dépasse pas la hauteur de cette façade.



Les pentes de toit des constructions principales et des annexes accolées ne peuvent pas être inférieures à 60 %

Les pentes de toit des annexes non accolées ne peuvent pas être inférieures à 40 %.

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

Biodiversité et espaces libres

En zone UA, dans les projets de construction, au moins 30 % du tènement foncier doit être laissé libre de toute construction.

En zone UB et 1AU, dans les projets de construction, au moins 50 % du tènement foncier doit être laissé libre de toute construction.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée aux véhicules motorisés (voies de circulation et aires de stationnement communes imperméabilisées). Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface : les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les aires de stationnement communes si elles sont végétalisées et perméables.

Clôtures

Les clôtures composées d'une haie sont à privilégier et doivent être composées d'essences adaptées au climat, mais non invasives. Elles peuvent être doublées d'une autre clôture située en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques et parcelles voisines.

La hauteur maximale de la partie minérale d'une clôture (mur de pierre, soubassement en pierre ou maçonné…) est de 1 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou non.

La hauteur maximale totale d'une clôture est de 2 mètres.

Stationnement

Pour la sous-destination « logement » :

- les constructions d'une surface de plancher de moins de 200 m² doivent prévoir au minimum 1 place de stationnement pour les véhicules motorisés par logement ;
- les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² doivent prévoir au minimum 1 place pour les véhicules motorisés par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Ces minimums sont divisés par deux pour les logements mentionnés à l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions de la sous-destination « logement » groupant plus de deux logements :

- De 2 à 4 logements, au minimum 3 m² de surface de stationnement sécurisé pour les vélos doivent être réalisés ;
- Au-delà de 4 logements, au minimum 0,75 m² de surface de stationnement sécurisé pour les vélos par logement doit être réalisé.

Pour les constructions neuves de la sous-destination « bureau », au minimum 1 place de stationnement sécurisé pour les vélos doit être prévue par tranche entière de 25 m² de surface de plancher.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE LOISIR UL ET NL

Les dispositions des zones UL et NL viennent en complément de la partie « 1. Dispositions communes aux zones ». La zone ULf est règlementée par la partie « 4. Dispositions applicables à la zone de loisir ULf ».

La zone UL correspond à des espaces partiellement occupés par des activités de loisirs participant à l'attractivité notamment touristique de la commune. L'objectif sur cet espace est de favoriser le maintien, l'adaptation et le développement de ces activités.

La zone NL correspond à des espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique. L'objectif est de maintenir la qualité de ces espaces et de permettre les aménagements permettant leur mise en valeur.

3.1. Destinations des constructions autorisées

Destination	Exploitation agricole et forestière	Zone UL	Zone NL
Sous-destination	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Destination	**Habitation**		
Sous-destination	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Destination	**Commerce et activité de service**		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	1	X
	Restauration	V	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
	Cinéma	V	X
	Hôtels	V	X
	Autres hébergements touristiques	V	V
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et spectacles	V	X
	Équipements sportifs	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	X
Destination	**Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**		
Sous-destination	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	X
Légende			
V – Sous-destination autorisée X – Sous-destination interdite 1 – Sous-destination autorisée pour les activités en lien avec la vocation touristique et de loisir de l'espace. 2 – Autorisé sous réserve de ne pas être source de nuisances et limité à une emprise au sol inférieure à 60 m² sur le tènement foncier.			

Sont également autorisés :

- les aménagements des terrains de camping ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les structures et constructions provisoires ayant vocation à accueillir des évènements et animations à vocation de loisir ou touristiques.

3.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel par une implantation évitant le plus possible les modifications (décaissement, murs de soutènement). Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,5 mètre et sont interdits en limite séparative et en limite des emprises publiques.

Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Pour les bâtiments publics et les bâtiments collectifs, la hauteur maximale est portée à 15 mètres.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

En l'absence d'alignement de fait, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait minimum (R) de leur hauteur (h) divisée par 2 sans être inférieure à 5 mètres ($R \geq h/2 \geq 5$ mètres).

Une implantation différente peut être admise dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de parcelle en cœur d'ilot desservie seulement par une bande d'accès à la voie publique ;
- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU ;
- Pour les saillies de faible importance (balcon, loggias, etc.).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum (R) de leur hauteur (h) divisée par 2 sans être inférieure à 5 mètres ($R \geq h/2 \geq 5$ mètres).

Implantation par rapport aux constructions existantes

Les annexes non accolées à une construction existante doivent respecter un éloignement minimum de 3 mètres par rapport à la construction principale, sauf impossibilité technique avérée.

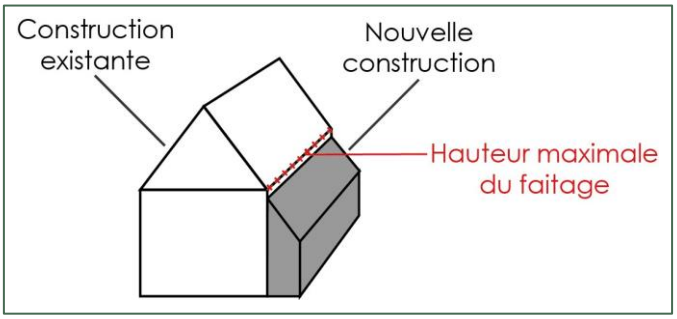
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

Afin de garantir l'harmonie des matériaux et teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) avec celles des constructions* environnantes, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Toitures et couvertures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent avoir 2 ou 4 pentes. Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions adossées à une construction existante à condition que le faitage soit à l'alignement de cette construction et ne dépasse pas la hauteur de cette façade.



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

Biodiversité et espaces libres

Dans les projets de construction, au moins 50 % du tènement foncier doit être laissé libre de toute construction.

Clôtures

Les clôtures composées d'une haie sont à privilégier et doivent être composées d'essences adaptées au climat, mais non invasives. Elles peuvent être doublées d'une autre clôture située en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques et parcelles voisines.

La hauteur maximale de la partie minérale d'une clôture (mur de pierre, soubassement en pierre ou maçonné…) est de 1 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou non.

La hauteur maximale totale d'une clôture est de 2 mètres.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE LOISIR ULF

Les dispositions de la zone ULf viennent en complément de la partie « 1. Dispositions communes aux zones » sauf mention contraire

La zone ULf correspond à un secteur impacté par la présence d'un bâti vacant, dégradé et pollué. L'objectif est de permettre le développement d'activités de loisirs et touristiques sur cet espace afin de mettre fin à la pollution et dégradation du site.

4.1. Destinations des constructions autorisées

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**Zone ULf**
Sous-destination	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Destination	**Habitation**	
Sous-destination	Logement	1
	Hébergement	X
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Cinéma	X
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	V
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et spectacles	V
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Destination	**Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**	
Sous-destination	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	V
Légende		
V – Sous-destination autorisée X – Sous-destination interdite 1 – Sous-destination autorisée pour les logements nécessaires au gardiennage et à la surveillance du site.		

Sont également autorisés :

- les aménagements des terrains de camping ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les structures et constructions provisoires ayant vocation à accueillir des évènements et animations à vocation de loisir ou touristiques.

4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel par une implantation évitant le plus possible les modifications (décaissement, murs de soutènement). Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,5 mètre et sont interdits en limite séparative et en limite des emprises publiques.

Hauteur

La hauteur des constructions des sous-destinations « salles d'art et de spectacles » et « centre de congrès et d'exposition » ne doit pas excéder 90 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

Les constructions des sous-destinations « salles d'art et de spectacles » et « centre de congrès et d'exposition » peuvent déroger aux règles de la partie « 1. Dispositions communes aux zones » en matière d'aspect extérieur.

Toitures et couvertures

Les constructions des sous-destinations « salles d'art et de spectacles » et « centre de congrès et d'exposition » peuvent déroger aux règles de la partie « 1. Dispositions communes aux zones » en matière de toitures et de couvertures.

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

Biodiversité et espaces libres

Au moins 15 % de la surface de la zone Ulf doit être laissée libre de toute artificialisation. Ne peut être comptabilisée dans cette surface tout espace imperméabilisé ainsi que, l'emprise au sol des bâtiments, des voies, accès et cheminements et des stationnements quel que soit le type de revêtement.

Au moins 50 % de la surface totale de la zone Ulf doit être laissée libre de toute construction.

Clôtures

Les clôtures composées d'une haie sont à privilégier et doivent être composées d'essences adaptées au climat, mais non invasives. Elles peuvent être doublées d'une autre clôture située en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques et parcelles voisines.

La hauteur maximale de la partie minérale d'une clôture (mur de pierre, soubassement en pierre ou maçonné…) est de 1 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou non.

La hauteur maximale totale d'une clôture est de 2 mètres.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ECONOMIQUES

Les dispositions des zones UE et UEc viennent en complément de la partie « 1. Dispositions communes aux zones ».

La zone UE correspond aux zones accueillant ou ayant accueilli des activités économiques. L'objectif sur ces espaces est de favoriser le maintien et le développement de ces activités et de soutenir le retour d'activités ayant quitté le territoire.

La zone UEc correspond à un espace aménagé d'un circuit d'apprentissage de la conduite à destination des élèves d'une auto-école de la commune.

5.1. Destinations des constructions autorisées

Destination	Exploitation agricole et forestière	Zone UE	Zone UEc
Sous-destination	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Destination	**Habitation**		
Sous-destination	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Destination	**Commerce et activité de service**		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	1	X
	Restauration	V	X
	Commerce de gros	V	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	2
	Cinéma	X	X
	Hôtels	V	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
	Salles d'art et spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Destination	**Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**		
Sous-destination	Industrie	V	X
	Entrepôt	V	X
	Bureau	2	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	X
Légende			
V – Sous-destination autorisée X – Sous-destination interdite 1 – Sous-destination autorisée à condition d'être une activité source de nuisances incompatible avec la vocation résidentielle des zones UA et UB 2 – Sous-destination autorisée à condition d'être liée à une autre activité présente sur le tènement foncier.			

En zone UEc, seuls sont autorisés les constructions et aménagements en lien avec l'activité économique présente sur l'espace y compris celles dont la destination n'est pas autorisée.

Sont également interdits :

- Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de 3 mois sur un même terrain ;
- Les aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules de moins de 10 unités ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé ;
- Les extensions des constructions d'une destination non autorisée dans la zone.

5.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 12 mètres dans la zone UE ;
- 10 mètres dans la zone UEc.

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ne sont pas limités en hauteur.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum (R) de leur hauteur (h) divisée par 2 sans être inférieure à 5 mètres ($R \geq h/2 \geq 5$ mètres).

Implantation par rapport aux constructions existantes

Les annexes ne pouvant pas être intégrées au volume principal doivent :
- Être implantées à l'arrière des constructions principales ;
- Respecter un éloignement de 5 mètres minimum par rapport à la construction principale, sauf impossibilité technique avérée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

Le bardage métallique est admis dans des teintes en harmonie avec l'environnement.

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

Biodiversité et espaces libres

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 20 % du tènement foncier de chaque projet.

Les limites séparatives des tènements fonciers de plus de 1 000 m² doivent être une bande végétalisée d'au moins 3 mètres pouvant être répartie de part et d'autre de la limite

séparative. La partie de la bande végétalisée située au sein du tènement foncier du projet ne peut toutefois pas être inférieure à 1,5 mètre.

Clôtures

Les clôtures composées d'une haie sont à privilégier au sein de la bande végétalisée de 3 mètres prévue précédemment. Elles doivent être composées d'essences adaptées au climat, mais non invasives. Elles peuvent être doublées d'une autre clôture.

La hauteur maximale de la partie minérale d'une clôture (mur de pierre, soubassement en pierre ou maçonné…) est de 1 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou non.

La hauteur maximale totale d'une clôture est de 2 mètres.

Stationnement

Pour les constructions neuves de la sous-destination « bureau », au minimum 1 place de stationnement pour les véhicules motorisés doit être prévue par tranche entière de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves de la sous-destination « hôtel », au minimum 1 place de stationnement pour les véhicules motorisés doit être prévue par chambre.

Pour les constructions neuves de la sous-destination « restaurant », au minimum 1 place de stationnement pour les véhicules motorisés doit être prévue par tranche entière de 20 m² de surface de plancher.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les dispositions des zones N, Nz et Nj viennent en complément de la partie « 1. Dispositions communes aux zones ».

La zone N correspond à des espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. L'objectif est de préserver le rôle environnemental et paysager de ces espaces.

La zone Nz correspond à des espaces naturels à protéger de manière renforcée au vu de l'importance qu'ils représentent pour les écosystèmes locaux notamment identifiés au travers de ZNIEFF. L'objectif est de garantir la préservation du rôle environnemental de ces espaces.

La zone Nj correspond à des espaces non bâtis insérés dans le tissu urbain à protéger en raison de leur intérêt d'un point de vue esthétique, patrimonial ou écologique. L'objectif est de préserver ces espaces de respiration du tissu urbain.

6.1. Destinations des constructions autorisées

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**Zone N**	**Zone Nz**	**Zone Nj**
Sous-destination	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	V	X	X
Destination	**Habitation**			
Sous-destination	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Destination	**Commerce et activité de service**			
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**			
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Destination	**Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**			
Sous-destination	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Légende				
V – Sous-destination autorisée X – Sous-destination interdite				

Sont également autorisés les affectations et usages du sol suivants :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :
  - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation et de l'emprise au sol ;
  - 60 m² de surface de plancher supplémentaire.
- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
  - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
  - 60 m² maximum d'emprise au sol cumulée. Les piscines ne rentrent pas en compte dans cette surface ;

- Ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

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

6.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel par une implantation évitant le plus possible les modifications (décaissement, murs de soutènement). Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,5 mètre et sont interdits en limite séparative et en limite des emprises publiques.

Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les bâtiments publics et les bâtiments d'intérêt collectifs, la hauteur maximale est portée à 15 mètres.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques et respecter l'alignement de fait* lorsqu'il existe.

En l'absence d'alignement de fait, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum (R) de leur hauteur (h) divisée par 2 sans être inférieure à 5 mètres ($R \geq h/2 \geq 5$ mètres).

Une implantation différente peut être admise dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de parcelle en cœur d'ilot desservie seulement par une bande d'accès à la voie publique ;
- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU ;
- Pour les saillies de faible importance (balcon, loggias, etc.).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum (R) de leur hauteur (h) divisée par 2 sans être inférieure à 5 mètres ($R \geq h/2 \geq 5$ mètres).

Implantation par rapport aux constructions existantes

Les annexes non accolées à une construction existante doivent respecter un éloignement de 3 à 30 mètres par rapport à la construction principale, sauf impossibilité technique avérée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

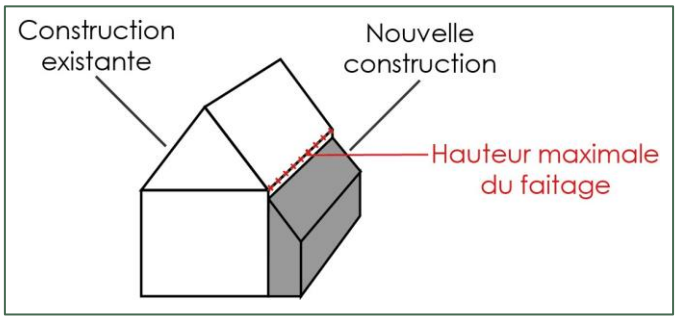
Afin de garantir l'harmonie des matériaux et teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) avec celles des constructions* environnantes, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Ouvertures

Les coffres de volets roulants sont de préférence encastrés dans la maçonnerie et ne doivent pas être en saillie. Si les coffrets de volets roulants ne peuvent être encastrés dans la maçonnerie, ils doivent être dissimulés.

Toitures et couvertures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent avoir 2 ou 4 pentes. Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions adossées à une construction existante à condition que le faitage soit à l'alignement de cette construction et ne dépasse pas la hauteur de cette façade.



Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les pentes de toit des constructions principales et des annexes accolées ne peuvent pas être inférieures à 60 % ;
- Les pentes de toit des annexes non accolées ne peuvent pas être inférieures à 40 %.

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

Biodiversité et espaces libres

Dans les projets de construction, au moins 50 % du tènement foncier doit être laissé libre de toute construction.

Clôtures

Les clôtures composées d'une haie sont à privilégier et doivent être composées d'essences adaptées au climat, mais non invasives. Elles peuvent être doublées d'une autre clôture située en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques et parcelles voisines.

La hauteur maximale de la partie minérale d'une clôture (mur de pierre, soubassement en pierre ou maçonné…) est de 1 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou non.

La hauteur maximale totale d'une clôture est de 2 mètres.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les dispositions des zones A et Az viennent en complément de la partie « 1. Dispositions communes aux zones ».

La zone A correspond à des espaces ayant vocation à être exploités par la filière agricole et à accueillir les bâtiments nécessaires à cette exploitation. L'objectif est de permettre le maintien des activités existantes et l'adaptation de la filière agricole aux évolutions des pratiques.

La zone Az correspond à des espaces ayant vocation à être exploités par la filière agricole, mais représentant une importance particulière pour les écosystèmes locaux, notamment ceux identifiés au travers de ZNIEFF. L'objectif est de préserver les fonctions écologiques du site ainsi que l'exploitation agricole indispensable à l'écosystème qui s'y est implanté.

7.1. Destinations des constructions autorisées

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**Zone A**	**Zone Az**
Sous-destination	Exploitation agricole	V	X
	Exploitation forestière	X	X
Destination	**Habitation**		
Sous-destination	Logement	Autorisée sous condition (1)	X
	Hébergement	X	X
Destination	**Commerce et activité de service**		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Destination	**Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**		
Sous-destination	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
Légende			
V – Sous-destination autorisée X – Sous-destination interdite (1) – Autorisée sous condition d'être liée et nécessaire à l'activité agricole (*à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et à usage de locaux annexes de l'habitation à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments existants et nécessaires à l'exploitation*)			

Sont également autorisés les affectations et usages du sol suivants :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :
  - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation et de l'emprise au sol ;
  - 60 m² de surface de plancher supplémentaire.
- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
  - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;

- 60 m² maximum d'emprise au sol cumulée ;
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

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

En zone A, sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

7.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel par une implantation évitant le plus possible les modifications (décaissement, murs de soutènement). Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,5 mètre et sont interdits en limite séparative et en limite des emprises publiques.

Hauteur

La hauteur maximale peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités agricoles.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques et respecter l'alignement de fait* lorsqu'il existe.

En l'absence d'alignement de fait, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum (R) de leur hauteur (h) divisée par 2 sans être inférieure à 5 mètres ($R \geq h/2 \geq 5$ mètres).

Une implantation différente peut être admise dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de parcelle en cœur d'ilot desservie seulement par une bande d'accès à la voie publique ;

- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU ;
- Pour les saillies de faible importance (balcon, loggias, etc.).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait minimum (R) de leur hauteur (h) divisée par 2 sans être inférieure à 5 mètres ($R \geq h/2 \geq 5$ mètres).

Implantation par rapport aux constructions existantes

Les annexes non accolées à une construction existante doivent respecter un éloignement de 3 à 30 mètres par rapport à la construction principale, sauf impossibilité technique avérée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

Afin de garantir l'harmonie des matériaux et teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les ouvertures) avec celles des constructions* environnantes, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

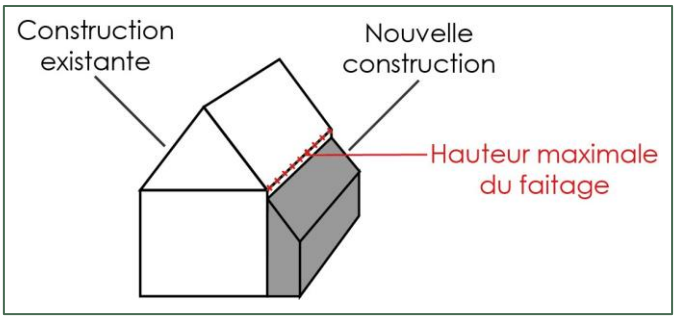
Des dispositions différentes des règles énoncées en matière d'aspect extérieur sont autorisées lorsqu'elles résultent d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable…). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

Ouvertures

Les coffres de volets roulants sont de préférence encastrés dans la maçonnerie et ne doivent pas être en saillie. S'ils ne peuvent être encastrés dans la maçonnerie, ils doivent être dissimulés.

Toitures et couvertures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent avoir 2 ou 4 pentes. Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions adossées à une construction existante à condition que le faitage soit à l'alignement de cette construction et ne dépasse pas la hauteur de cette façade.



Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les pentes de toit des constructions principales et des annexes accolées ne peuvent pas être inférieures à 60 % ;
- Les pentes de toit des annexes non accolées ne peuvent pas être inférieures à 40 %.

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

Biodiversité et espaces libres

Dans les projets de construction, au moins 50 % du tènement foncier doit être laissé libre de toute construction.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées d'une haie constituée d'essences adaptées au climat, mais non invasives. Elles peuvent être doublées d'une autre clôture située en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques et parcelles voisines.

La hauteur maximale de la partie minérale d'une clôture (mur de pierre, soubassement en pierre ou maçonné…) est de 1 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou non.

La hauteur maximale totale d'une clôture est de 2 mètres.