
Plan local d'urbanisme

Commune de Ruffec

Règlement écrit



Document arrêté en Conseil Municipal le 8 novembre 2021

Document approuvé en Conseil Municipal le 24 octobre 2022

Révision allégée n°1 approuvé en Conseil communautaire le 18 janvier 2024

Mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 29 juillet 2025



Sommaire

Titre I. Préambule	4
CHAPITRE A. LEXIQUE	8
CHAPITRE B. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2	14
Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones	21
CHAPITRE A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	22
CHAPITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES.	27
CHAPITRE C. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX STATIONNEMENT	32
CHAPITRE D. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	36
CHAPITRE E. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	37
CHAPITRE F. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES ET ACCES	38
CHAPITRE G. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU RACCORDEMENT AUX RESEAUX	39
CHAPITRE H. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL	42
CHAPITRE I. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES	43
Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines	44

UA	45
UB	51
UC	57
UXa	64
UXb	70
UE	76
Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	81
1AUC	83
1AUXa	89
1AUXb	95
1AUXe	101
1AUE	106
Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles	111
A	112
Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles	120
N	121
Nh	128
NXb	134
NXc	140
Ne	146
Nj	151
Nv	158
Np	163
Titre VII. Annexes	170



Annexe 1 – Les emplacements réservés	171
Annexe 2 – Couleur et Architecture en Charente	172
Annexe 3 – La liste des essences locales à privilégier	173
Annexe 4 – La liste des essences à proscrire	175



Titre I. Préambule



Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Ruffec.

Division du territoire par zones

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

→ Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différents secteurs sont créés sur le territoire, délimités en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Secteurs urbains à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UB, UCa, UCb ; UCbc (accueil de camping-cars) ;
- Secteurs urbains à vocation d'activités économiques : UXa, UXb ;
- Secteur urbain à vocation d'équipements publics et services d'intérêt collectif : UE.

→ Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement

d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Cinq types de zones 1AU sont définis sur le territoire de Ruffec :

- 1AUC ;
- 1AUE ;
- 1AUXa ;
- 1AUXb ;
- 1AUXe

→ Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

→ Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Nh : Zone naturelle à vocation d'habitat ;
- NXb : Zone naturelle à vocation économique ;
- Nxc : Zone naturelle à vocation d'hébergement touristique et hôtelier ;
- Ne : Zone naturelle destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, équipement de traitement, ...) ;
- Nj : Zone naturelle destinée à accueillir des jardins ;
- Nv : Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage ;



- Np : Secteur patrimonial du château de Ruffec et de ses abords.

A l'intérieur de ces zones, un indice peut être proposé :

- * : secteur couvert par le Périmètre Délimité des Abords (PDA) comprenant deux Monuments Historiques : l'église Saint-André ainsi que les vestiges de l'ancienne église Saint-Blaise.

Contenu du règlement

En sus de la délimitation de zones U, AU, A et N, le règlement fait apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou

non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34 ;

- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (Titre I),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
 - *La liste des emplacements réservés ;*
 - *Couleur et Architecture en Charente (CAUE) ;*
 - *Une liste des essences locales ;*
 - *Une liste des espèces invasives.*



La notion de « construction » au sens du code de l'urbanisme

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : construction d'un navire, d'un immeuble
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : matériaux de construction
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : des constructions récentes
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : les constructions navales
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : la construction d'un roman
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : la construction de l'Europe etc.

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ». Dans le présent règlement, la définition du terme **construction** est entendue dans un sens relativement large : « **tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement** ».

Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquence, les aménagements et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « **bâtiments** » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « **aménagements** » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.



CHAPITRE A. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Abri de jardin : Bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Abri pour animaux : Lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

Accès : Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

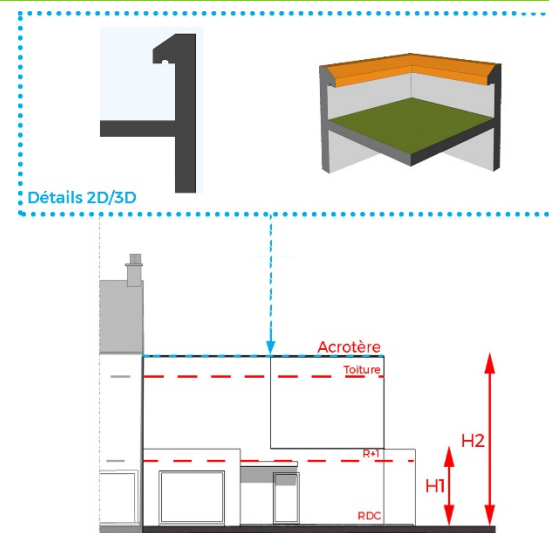


Illustration à titre d'information

Adossement : Consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

Agglomération : Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

Alignement : Limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, y compris la partie de l'emprise réservée au passage des piétons. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

Aménagement : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des constructions*.

Annexe : Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. 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.

Artisanat : Activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

Attique : Dernier niveau placé au sommet d'une construction, situé en retrait de la façade et dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale à l'égout de toiture ou de l'acrotère et incliné à 45° maximum au-dessus du plan horizontal. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Bâtiment : Il s'agit d'une construction* couverte et close.

Bâtiment principal ou construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Changement de destination : Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal* auquel ils se rattachent.

Clôture : « Barrière », construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol* des constructions sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Combles : Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

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

Continuité visuelle du bâti : Il s'agit d'un front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par d'autres moyens tels que des murs, clôtures, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dépôt de véhicules : Est considéré comme un dépôt de véhicules un dépôt d'épaves ou de véhicules hors état de marche, à partir de deux véhicules.

Destination et sous destination : cf. chapitre B – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme règlementées aux articles 1 et 2.

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

Espaces libres : Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, accès, aires de stationnement et de stockage, à l'exception des surfaces perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

Espaces végétalisés : Il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une toiture végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

Existant(e) [bâtiment ou construction] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.



Est considérée comme légalement construite une construction édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

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

Espace d'intimité : L'habitat individuel dense est une nouvelle forme d'habitat collectif qui propose aux habitants de s'approprier « activement » leurs espaces extérieurs notamment. Aussi, par espace d'intimité, il faut entendre tout espace extérieur ou visible de l'extérieur (à travers une baie vitrée par exemple) qui constitue un prolongement du logement ou qui en fait partie intégrante et qui est utilisé quotidiennement par l'habitant.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquent pas à la toiture.

Faîtage : Partie la plus haute de la toiture en pente.

Habitat individuel ou collectif : Selon le code de la construction et de l'habitation, une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

Habitat intermédiaire : Il s'agit d'une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement.

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction ». Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux

photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas et autres éléments annexes à la construction...



Illustration à titre d'information



Illustration à titre d'information

* **point de référence :** constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant exécution des fouilles et remblais, calculé au point médian de sections du bâtiment ne pouvant excéder 20 m de long.

Haies : Ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.



Implantation dominante des bâtiments : Implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Installations classées pour la protection de l'environnement : Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

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



Illustration à titre d'information

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension

(garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce, ...). Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement de fonction : Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Ouvrage spécifique : Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400 kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Public de Transports d'Electricité (RTE) constituent des « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». A ce titre, ils rentrent dans la présente catégorie d'ouvrages spécifiques :

- En tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- Et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

Parc de stationnement mutualisé : Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

Parc de stationnement couvert : Emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;

Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).



Recul des bâtiments : Distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (règlement graphique) ou dans le règlement écrit.

Réhabilitation : La réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

Rénovation urbaine : La rénovation urbaine consiste à démolir un bâtiment existant* pour reconstruire.

Retrait des bâtiments : Distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives ainsi que les auvents.

Ruine : Un bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors que l'essentiel du gros œuvre ou des murs porteurs est détruit. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante*.

Second rideau : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.

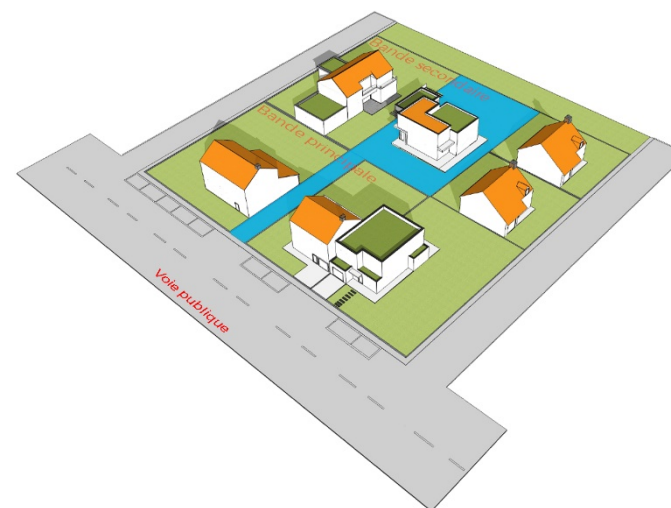


Illustration à titre d'information

Stationnement mutualisé : Le stationnement mutualisé est possible :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant la création d'espaces communs de stationnement ;
- Soit lorsqu'il est possible de mutualiser les places avec un parc public de stationnement existant à proximité de l'opération.

Surface de plancher : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

Surface non imperméabilisée : Correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

Surface perméable : Les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

Terrain profond : Un terrain est qualifié de profond lorsque sa profondeur est supérieure ou égale à 35 m à compter de l'alignement. Dans ce cas, deux zones de constructibilités sont définies : une bande de constructibilité principale d'une



profondeur de 20 m à compter de l'alignement et une bande de constructibilité secondaire qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.

Toiture : Désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

Types d'activités : Il s'agit d'activités humaines susceptibles d'être exercées sur un usage du sol ou dans une construction.

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Usages et affectation des sols : Il s'agit de travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sol, ... qui ne peuvent être qualifiés de constructions appartenant à une destination* ou sous-destination* ni de type d'activité*

Voies ouvertes à la circulation automobile : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques ou privées : D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.



CHAPITRE B. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **Bureau :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **Entrepôt :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entrepôt liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Industrie :** Cette sous-destination 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 comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Centre de congrès et d'exposition :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Autres équipements recevant du public voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Bureaux : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».



Commerce et activités de service : Cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle :** Cette sous-destination 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 (médecin, assurance, banque, agences immobilières, magasins de téléphonie mobile, ...).
- **Artisanat et commerce de détail :** Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et la vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (boulangeries, boucheries, cordonneries, ...).

Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.

Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.

- **Commerce de gros :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Cinéma :** Cette sous-destination 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.
- **Hébergement hôtelier et touristique :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
 - **Hébergement touristique :** Il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.

- **Hébergement hôtelier :** Il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

- **Restauration :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Commerces de détail et de gros : voir définition de « commerce et activités de service »

Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : Il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- **À l'exploitation :** locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- **Aux activités en continuité avec l'acte de production :** locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- **Aux activités de diversification agricole :** utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction ;
- **À l'abri des animaux** liés aux activités agricoles.

Entrepôt : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Équipements d'intérêt collectif et services publics : Il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine



publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- Les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : Cette sous-destination 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.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : Cette sous-destination 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 accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **Salles d'art et de spectacles** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : Cette sous-destination 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** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Exploitation agricole et forestière : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **Exploitation agricole** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.
- **Exploitation forestière** : Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.



Habitation : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **Logement :** Cette sous-destination 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 » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement : voir définition « d'habitation »

Hébergement hôtelier et touristique : voir définition « commerce et activités de service »

Industrie : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Logement : voir définition « d'habitation »

Salles d'art et de spectacles assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Ci-après, un tableau de synthèse.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Précisions, exemples pour éclairer l'application
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Maisons forestière, scieries, ...
Habitation	Logement	Logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination comprend les chambre d'hôtes, les meublés de tourisme (dont les gîtes).
	Hébergement	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (les foyers de jeunes travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, centres d'hébergement d'urgence...).
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive ...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, ...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, ...).
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe à la clientèle commerciale (n'inclut pas la restauration collective).
	Commerce de gros	Constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, ...) ainsi que les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service pour des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, cabinet médical indépendant, ...).
	Hébergement hôtelier et touristique	Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières (villages résidentiels de tourisme, ...) ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs d'une mission de service public (mairie, préfecture,) ainsi que les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat,...) ou des missions délégataires d'un SPA (URSSAF, ...)/SPIC (SNCF, ...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certaines services publics (fourrières automobiles, STEP, ouvrages RTE ...).
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cabinet médical s'il est considéré d'intérêt général.
	Salles d'art et de spectacle	



	Équipements sportifs	Y compris les stades.
	Autres équipements recevant du public	Équipements accueillant du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...), organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, ...). Également l'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, maçonnerie, ...).
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (dont les centres logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Bureau	Constructions dédiées au travail tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition	Notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...



La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnue pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).



Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones



CHAPITRE A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseau de haies, plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

2. Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie, un arbre, un alignement d'arbres, un boisement remarquable, ou tout autre élément identifié sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'abatage d'arbres, de haies/talus sont interdits.

- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- La suppression d'un alignement d'arbres ou d'éléments appartenant à un alignement d'arbres peut être autorisée uniquement dans les conditions suivantes :
 - Les végétaux arrachés devront être compensés à même fonctionnalité écologique (fonction hydraulique et/ou antiérosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments qui n'ont pas pu être conservés.
 - L'arrachage de végétaux pour la réalisation d'un accès ou pour la réalisation de travaux liés aux réseaux (dont les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE ainsi que des voies routières) ne sera pas assujéti à une compensation.

3. Zones humides identifiées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.



Par exception peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (article R.214-1 du code de l'environnement) :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - La sécurité des personnes ;
 - L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE et SAGE).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides au regard de l'inventaire présenté sur le plan de zonage, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

4. Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Pour l'appréciation de la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

► Bâtiments remarquables :

La destruction du bâtiment est interdite.

Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, soit préservé.

En cas de destruction par un sinistre, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée.

► Éléments du patrimoine – protection des calvaires, croix et vierges :



Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.

La destruction de l'élément est interdite.

► Éléments du patrimoine – protection des murs, puits et lavoirs :

Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

La destruction de l'élément est interdite.

5. Éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine végétal présentant une qualité paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Sauf dans les cas ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'arbres sont interdits :

- Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger potentiel.
- En cas de suppression d'un arbre, celui-ci doit être remplacé, par une essence similaire. L'emplacement du nouvel élément végétal pourra être adapté tant qu'il permet de préserver l'intérêt paysager du site.

6. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Le détail des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

7. Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Au sein du périmètre de centralité délimité sur le règlement graphique :

- L'artisanat et le commerce de détail, les activités de service ainsi que la restauration sont autorisés, et ce, peu importe leur surface de plancher ;
- Les rez-de-chaussée commerciaux devront être préservés pour toute activité appartenant à l'appareil commercial.

L'appareil commercial comprend : les activités de services, la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier ainsi que l'artisanat et le commerce de détail.

Hors périmètre de centralité délimité sur le règlement graphique :

- Ne sont pas autorisés l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration dont la surface de plancher est inférieure à 100 m².

8. Dispositions relatives aux ouvrages de traitement des eaux usées

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et du Règlement Sanitaire Départemental, les ouvrages de traitement des eaux usées, existants ou projetés, doivent être conçus et implantés de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ils ne peuvent être implantés dans les « zones à usages sensibles », ni dans des zones inondables et sur des zones humides, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation.



9. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

10. Risques

Risque d'inondation

Cf. la réglementation figurant au sein du PPRN (Plan de Prévention du Risque Naturel) inondation de « la Vallée de la Charente et de l'Argentor ».

Pour rappel, le PPR inondation vaut servitude d'utilité publique. Aussi, les dispositions du PPRI sont directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

Risque lié aux cavités souterraines et aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des sols argileux)

Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines ou mouvements de terrains et identifiés au règlement graphique, il sera appliqué les règles suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
- Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
 - Soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;

- Soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.
- Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

Sites et sols pollués

Au sein des sites et sols pollués identifiés au règlement graphique, des modalités de suppression des pollutions au cas par cas devront être définies, compte tenu des techniques disponibles et de leurs coûts économiques. Le maintien de pollution résiduelle sur un site est lié à sa compatibilité avec l'usage retenu (industriel, résidentiel, ...) et, si nécessaire, assorti de conditions de maîtrise de leur impact sanitaire ou environnemental.

11. Zones de présomption de prescription archéologique

L'article R.523-1 du code du patrimoine stipule que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

Les entités archéologiques répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie (SRA) sont classées en deux catégories :

Sites de « protection 1 » : sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique pour application de la loi sur l'archéologie préventive,

Sites de « protection 2 » : sites dont l'importance est reconnue. Ils sont soumis également à application de la loi sur l'archéologie préventive.

Aussi, dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).



12. Zones affectées par des nuisances sonores relatives aux infrastructures de transports terrestres

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit figurant sur le règlement graphique du présent PLU, sont applicables dans le département de la Charente.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles R.571.32 à 43 du Code de l'Environnement.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application des articles R.571.32 à 43 du Code de l'Environnement.



CHAPITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES.

Un indice * a été apposé sur le plan de zonage pour l'ensemble des zones/secteurs couverts par le PDA (Périmètre Délimité des Abords). Des règles particulières s'appliquent sur toutes ces zones/secteurs dans le but de préserver l'identité architecturale locale.

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. Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée.

1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

1.1. Aspect général des constructions

1.1.1. Pour l'ensemble des zones :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

1.1.2. Pour l'ensemble des zones U et AU, disposition spécifique complémentaire :

Toute architecture atypique et étrangère à l'architecture charentaise est interdite.

1.1.3. Pour toutes les zones indicées *, dispositions spécifiques supplémentaires :

En amont de toute intervention publique ou privée de restauration ou de projet de construction neuve ou d'aménagement au sein du périmètre délimité des abords la qualité et la diversité du patrimoine ruffécois imposent une "démarche patrimoniale", garant de l'attractivité en cœur de bourg.

L'objectif est la reconnaissance du patrimoine bâti et non bâti, identifié à partir du tissu urbain traditionnel en pierre jusqu'au début XXème.

Sa mise en valeur dépend des principes fondamentaux suivants :

- Entretenir, restaurer selon les règles de l'art et faire évoluer le patrimoine tout en étant garant de la qualité architecturale et de la valeur historique en cœur de bourg ainsi que de l'attractivité et du dynamisme du secteur.
- Il en est de même pour la promotion d'une architecture contemporaine qui participe pleinement à cette dimension qualitative du paysage urbain ruffécois ; la connaissance historique, urbanistique et architecturale du milieu est le meilleur support à la création.



Le présent règlement dans le périmètre délimité des abords, se veut donc être autant un guide pour la conception architecturale contemporaine, la réhabilitation des immeubles anciens, la requalification des espaces publics, la réfection de devantures commerciales qu'une base de jugement offerte aux administrés pour la gestion quotidienne des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1.2. Aspect des matériaux

1.2.1. Pour l'ensemble des zones :

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive – cf. Annexe 2 « *Couleur et Architecture en Charente* » (CAUE)
- Les bardages en aspect tôle, matières plastiques et fibrociment,
- La peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Sont tolérés :

L'aspect béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit // Les murs (briques, parpaings, etc...) doivent être enduits.

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre de pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région charentaise – cf. Annexe 2 « *Couleur et Architecture en Charente* » (CAUE)

1.2.2. Pour toutes les zones indicées *, dispositions spécifiques supplémentaires :

Façades :

Selon l'intérêt architectural des façades les parements en moellons pourront être entièrement, enduits en deux passes, la dernière finement pelliculaire, réalisées à base de chaux naturelle LC NHL 3.5 (EN459.1) et sable de rivière, granulométrie 0.4, ton sur ton ocre brun.

Menuiseries :

Les croisées de fenêtre double battants ouvrant à la française existantes, selon leur époque, leur style, leur état, et qualité de fabrication généralement en chêne peint, peuvent être conservées restaurées, en remplaçant le vitrage existant par un vitrage plus épais avec isolant thermique et tous dispositifs confortant l'étanchéité à l'air et à l'eau. En bénéficiant de leur modénatures originelles : profils et moulurations, serrurerie ancienne, crémone, espagnolette etc.. Les bois anciens après restauration et peinture peuvent ainsi continuer à assurer leur fonction.

Si leur remplacement s'avère incontournable, après dépose en totalité des menuiseries traditionnelles existantes, ouvrant et dormant, les menuiseries double battants seront réalisées sur le même modèle existant à l'origine de l'immeuble, aspect bois à peindre, complétées si possible par la serrurerie d'origine récupérée.

Pour les croisées de fenêtre, les pièces d'appuis et les jets d'eau seront traités avec des profils fortement arrondis. Les petits bois seront saillants, extérieurs au double vitrage en conservant le nombre de carreaux par vantail en trois ou quatre parties toujours verticales selon la hauteur de la baie pour des fenêtres XIXe ou petits carreaux pour des fenêtres XVIIIe.

La pose sera réalisée en fond de feuillure et non en rénovation en conservant le cadre existant.

Les volets aspect bois et leur peintures d'origine seront maintenus et préservés et restaurés à l'identique.

Les menuiseries seront peintes dans une tonalité choisie en harmonie avec la couleur des pierres ou enduits, claire, non vive, ni pure, couleur au choix



légèrement adoucie, clair pour les fenêtres et volets, foncé dans la même couleur pour les portes d'entrée de garage garde-corps et grilles.

Les portes d'entrées anciennes moulurées avec imposte ou pas, seront conservées, restaurées ou si besoin remplacées à l'identique assorties d'une étanchéité renforcées tout en maintenant leur aspect traditionnel, la couleur sera soutenue dans une teinte choisie en harmonie.

L'aspect PVC ou aluminium devront être évités car non conformes à la typologie du bâti ancien. Ils dénaturent les dispositions d'origines d'un édifice ancien participant au cadre patrimonial.

1.3. Les ouvertures

Pour l'ensemble des zones :

Hormis dans le cas de baies vitrées, les ouvertures devront être plus hautes que larges.

1.4. Les devantures

Pour toutes les zones indicées * :

Les devantures seront conservées à l'identique dans la mesure du possible et restaurées de façon à ne pas dénaturer l'architecture du bâtiment.

Les architectures plus contemporaines peuvent être autorisées, sans porter atteinte à l'équilibre de la façade.

L'agencement des devantures soit en feuillure soit en applique doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

1.5. Les toitures

1.5.1. Pour l'ensemble des zones :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées soit en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée), soit en ardoise. Les couleurs sombres pour les tuiles sont à proscrire ainsi que la reteinte des toitures.

Pour les nouvelles constructions, les tuiles plates sont interdites.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35% si la couverture est en tuile et supérieure à 80% si la couverture est en ardoise.

Les ouvertures en toitures seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées si elles présentent un intérêt architectural, paysager ou environnemental.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

1.5.2. Pour toutes les zones indicées *, dispositions spécifiques supplémentaires :

En respectant les débords de toits sur chevrons, corniches ou génoise d'origine, les couvertures en majorité en tuiles courbe de terre cuite seront remplacées à l'identique, tuiles à talons acceptés, dans une finition trois tons vieillis. Les détails de traitement (solins, rives, faitage, arêtières...) seront réalisés avec des techniques traditionnelles, scellées au mortier de chaux naturelle teintée

Le remplacement des tuiles traditionnelles par des tuiles grand moule et l'installation de caissons PVC en avant toit ne sont pas autorisés.



En fonction de la typologie de couverture existante, l'ardoise naturelle, la tuile à double côte losangée et la tuile plate de terre cuite petit format sont également à prescrire.

Les dalles, ou chéneaux, descentes d'eaux pluviales seront en zinc naturel, les dauphins en fonte. Les châssis de toit auront une dimension maximale de 78 x 98 cm et seront encastrés à la couverture. Les verrières sont autorisées.

Les volets occultants extérieurs sont interdits.

Les ouvertures dans la toiture devront être limitées à 2 ou 3 par versant.

1.6. Les clôtures

1.6.1. Pour l'ensemble des zones :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La préservation des clôtures végétales existantes doit être privilégiée.

Au même titre que les façades, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit. Sont également interdits les murs entiers de gabions.

Pour la zone UA : Leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Pour la zone 1AUXe : Leur hauteur ne pourra excéder 3,2 m.

Pour les autres zones : Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 m.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous forme d'un mur plein dont :

Pour la zone UA : La hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2 m.

Pour la zone 1AUXe : Leur hauteur ne pourra excéder 3,2 m.

Pour les autres zones : La hauteur ne pourra excéder 1,50 m. Ou réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,8 m, surmonté ou non d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble est limitée à 1,50 m.

Néanmoins, en cas de démolition et reconstruction d'un mur de clôture historique en pierres, celui-ci devra observer la même hauteur et mettre en œuvre les mêmes matériaux que le mur détruit.

1.6.2. Pour toutes les zones indicées *, dispositions spécifiques supplémentaires :

Les murs d'enceinte, séparatifs, ou muret surmonté de leur grilles traditionnelles à barreaudage droits seront conservés restaurés ou remplacés à l'identique.

Les portails et portillons seront de forme droite et simple (exclure les « chapeaux de gendarme »), en bois peint ou en métal d'aspect traditionnel comprenant un soubassement plein surmonté d'un barreaudage vertical.

Les haies de charme taillées et d'essence indigène seront acceptées en doublement de clôture grillagée vert.

L'aspect traduisant l'emploi de matériaux composites ou de chlorure de polyvinyle (PVC) ne sont pas autorisés.

1.6.3. Au sein des zones A et N

Les clôtures devront être perméables au passage de la petite faune.

2. Dispositions applicables aux bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc ... devront être couverts en tuiles ou en ardoise et revêtus d'un enduit. Les abris de jardin en bois pourront être autorisés. Les abris d'aspect métallique sont à proscrire.

Les couleurs de la toiture et de l'enduit devront être en harmonie avec celles de l'habitation.

3. Dispositions applicables aux autres constructions (activités, équipements collectifs, ...)



Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Hormis pour la zone UA : Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, etc... pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées, ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques



CHAPITRE C. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX STATIONNEMENT

1. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

1.1. Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée

➤ Pour les extensions de construction :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

➤ Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

➤ Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

➤ Pour les rénovations urbaines :

Les opérations de rénovations urbaines sont traitées de la même manière que les constructions neuves.

1.2. En cas d'impossibilité technique avérée

(Configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.)

- Les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement (véhicule ou vélo) définies par les règles fixées au sein du présent règlement.

1.3. Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés

Les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les destinations et sous-destinations des constructions envisagées.



2. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos - règles quantitatives

Destination	Sous-destination	Règlementation véhicule	Règlementation vélo
Habitat	Logement	<u>UA :</u> Il est exigé, à minima, 1 place de stationnement par logement. <u>Pour les autres zones et secteurs :</u> ► Pour les constructions neuves et lors de travaux de rénovation urbaine, il est exigé, à minima, 2 places par logement. ► Pour les constructions neuves et lors de travaux de rénovation urbaine créant au moins 2 logements, il est exigé, à minima : - 1 place par logement dont la surface de plancher est < 50 m² En cas d'extension > 10m² il sera exigé 2 places par logement - 2 places par logement dont la surface de plancher est > 50 m² ► Lorsque l'opération réalise des places de stationnement mutualisées, il sera exigé, à minima : - 1,5 place par logement <u>Pour les secteurs 1AUC :</u> Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements. <u>Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires et l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires</u> <i>Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction de logements locatifs intermédiaires, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.</i> <i>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.</i>	<u>Pour l'ensemble des secteurs :</u> Dès la création de plus de 9 places de stationnement véhicule, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche entamée de 3 places de stationnement.



Toutes autres destinations	Toutes autres sous-destination	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
-----------------------------------	---------------------------------------	---	--



3. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet (à une distance d'un kilomètre maximum du projet).

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

A titre indicatif, les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres. Les places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR), doivent avoir pour dimensions minimales 3,30 mètres sur 5 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Il devra être privilégié les aires de stationnement perméables présentant un revêtement adapté qui permettra dans les secteurs favorables l'infiltration des eaux de pluie et de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain.

Les stationnements vélos doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les

points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés d'un système d'attache.

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de service », d'« équipement d'intérêt collectif et services publics » ainsi que de « centre de congrès et d'exposition », il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.



CHAPITRE D. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Privilégier les essences locales (cf. annexe 3 du présent règlement écrit).

Interdire le recours aux espèces invasives (cf. annexe 4 du présent règlement écrit).

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

Les ripisylves (ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) se trouvant aux abords d'un cours d'eau) seront préservées.

Dispositions particulières :

Au sein des secteurs UXa, UXb, 1AUXa, 1AUXb : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Np : Les arbres des boisements existants seront maintenus. Les plantations supprimées devront être remplacées par des essences locales.



CHAPITRE E. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

Pour rappel, les affouillements et exhaussements sont soumis à autorisation d'urbanisme.



CHAPITRE F. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES ET ACCES

1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Conditions d'accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3. Conditions relatives aux voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.



CHAPITRE G. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU RACCORDEMENT AUX RESEAUX

1. Conditions de desserte par le réseau public d'eau

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

2. Conditions de desserte par le réseau public d'énergie

Non réglementé.

3. Conditions de desserte par le réseau public d'électricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf si impossibilité technique avérée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

4. Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées

Au sein des zones et secteurs U et AU couverts par le zonage d'assainissement collectif :

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement, conformément au zonage d'assainissement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.



Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur) s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Au sein des zones et secteurs U, AU, A et N non couverts par le zonage d'assainissement collectif :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

5. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissèlement.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.



6. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



CHAPITRE H. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

1. Le réseau routier départemental

Règles applicables aux routes départementales hors agglomération, et hors cas énoncés au 2 ci-dessous :

- Un recul de 8 m de l'alignement sera imposé au titre de la sécurité routière et notamment des recommandations en vigueur concernant les obstacles latéraux.

Au cas par cas des aménagements possibles aux reculs de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus.

2. Les entrées de ville (Loi Barnier)

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme (issu de la Loi dite « Barnier ») dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'article L.111-7 du code de l'urbanisme prévoit que cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Pour ces cinq derniers cas, le Conseil départemental de la Charente impose néanmoins un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Sur le territoire de Ruffec, les articles L.111-6 ainsi que L.111-7 du code de l'urbanisme s'appliquent à la RN10.

3. Les obstacles latéraux à proximité d'une route départementale

Le terme « obstacle » désigne tout objet latéral (par rapport à la chaussée), disposition ou ouvrage fixe, ponctuel ou continu, qui est susceptible d'aggraver, en cas de heurt, les conséquences d'une sortie accidentelle d'un véhicule de la chaussée, notamment en occasionnant un blocage ou en favorisant un retournement du véhicule (tonneau). Cette définition ne comprend pas les véhicules et piétons, mobiles ou non, qui relèvent d'autres problématiques. Les principaux enjeux concernent : 1. les arbres ; 2. les poteaux ; 3. les maçonneries ; 4. les fossés et talus. (source : CEREMA)

Tout nouvel obstacle devra être installé :

- A plus de 7 m du bord de la chaussée d'une RD supportant un trafic moyen de plus de 1500 véhicules par jour hors agglomération ;
- En limite du domaine public sans jamais être inférieur à 2 m du bord de la chaussée d'une RD supportant un trafic moyen de moins de 1500 véhicules par jour hors agglomération.



CHAPITRE I. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

1. Adaptations mineures et dérogations

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

2. Bâtiments détruits ou démolis (articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans

nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3. Risques sismiques

L'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, du 25 octobre 2012 et du 24 septembre 2014, définit les règles de classification et construction parasismique pour les bâtiments de la classe « à risque normal ». Depuis le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, des normes de constructions tenant compte de l'effet des actions sismiques doivent être respectées pour les bâtiments relevant des catégories d'importance III et IV.

Dans les zones à sismicité 3, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.563-1 et suivants du code de l'environnement).



Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines



UA

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, centre historique



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UA – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations ;
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails », « activités de service (accueil clientèle) », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

UA – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

UA – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UA – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique*
6- Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UA – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UA – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UA – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

UA – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction doit être maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

La hauteur ne peut être inférieure à 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les annexes supérieures à 20m² doivent à minima mesurer 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

- Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.
- Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UA – 4.3 Implantation des constructions

UA – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales	- A l'alignement sur toute la hauteur du bâtiment. - Sauf pour les bâtiments existants déjà implantés en retrait : obligation de clore la propriété à l'alignement de la voie.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

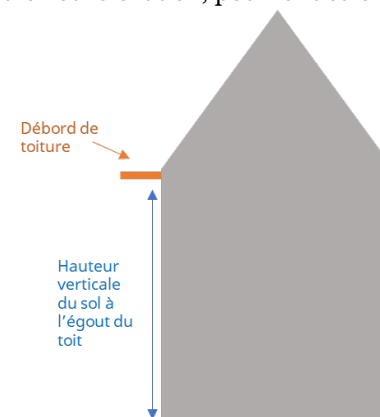


Illustration à titre d'information

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**



UA – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre. - Soit à partir d'une des limites séparatives latérales en respectant un retrait au moins égal à 2 m de l'autre limite latérale
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

UA – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

UA – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès, les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

UA – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

UA – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

UA – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



UA – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UA – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

UA – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UA – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UA – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

UA – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UB

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, extensions du centre historique



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UB – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations ;
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails », « activités de service (accueil clientèle) », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

UB – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

UB – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UB – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique*
6- Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UB – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UB – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UB – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

UB – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions s'élève à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur ne pourra excéder un RdC + 2 niveaux.

Dispositions particulières

- Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.
- Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UB – 4.3 Implantation des constructions

UB – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales	- Suivant la ligne des constructions existantes. - Soit en retrait afin de créer un espace d'intimité.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

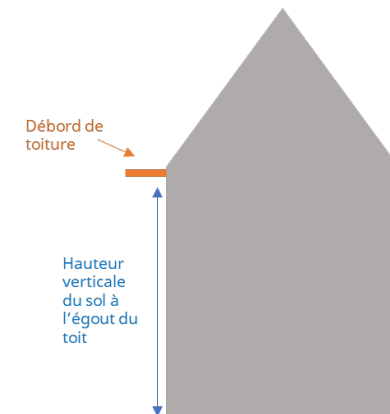


Illustration à titre d'information

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**



UB – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre. - Soit à partir d'une des limites séparatives latérales en respectant un retrait au moins égal à 2 m de l'autre limite latérale
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

UB – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UB – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès, les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

UB – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

UB – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

UB – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



UB – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UB – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

UB – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UB – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UB – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

UB – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



UC

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, quartiers à dominante d'habitat individuel

- UCa : Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, quartiers à dominante d'habitat individuel
- UCb : Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, quartiers à dominante d'habitat individuel présentant des hauteurs de constructions plus réduites
- UCbc : Zone urbaine à vocation d'accueil de camping-cars



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UC – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UCa / UCb	UCa / UCb	UCa / UCb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations ;
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails », « activités de service (accueil clientèle) », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Au sein du secteur UCbc, toute nouvelle construction est interdite.

UC – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Au sein des zones UCa et UCb : Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Au sein du secteur UCbc, seul le stationnement de caravanes et de camping-cars est autorisé.

UC – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UC – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique*
- 6- Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.*

UC – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UC – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UC – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

UC – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Au sein du secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions s'élève à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur ne pourra excéder un RdC + 2 niveaux.

Au sein du secteur UCh :

La hauteur maximale des constructions s'élève à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

- Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.
- Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UC – 4.3 Implantation des constructions

UC – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales	- L'implantation ne devra pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain. - En cas de terrain profond : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale. Par ailleurs, il est recommandé que l'annexe n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.



Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

UC – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales	Implantation libre. Néanmoins : - Si un retrait est observé au regard d'une des limites latérales, alors le retrait devra être minimum de 2 m - En cas de terrain profond : les constructions devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m ² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

UC – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

UC – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès, les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

UC – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

UC – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :



► **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

► **Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement**

UC – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

UC – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UC – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**

UC – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UC – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UC – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UC – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement
aux réseaux*



UXa

Zone urbaine à vocation d'activités économiques commerciales



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UXa – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UXa	UXa	UXa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X



- ▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec la vocation économique de la zone.
- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
 - Soit il s'agit d'un logement de fonction ;
 - Soit il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une construction existante.
- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails », « restauration » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts d'hydrocarbures à conditions que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.
- L'entrepôt de mobilhomes à condition qu'il ne s'agit pas d'un logement principal, secondaire ou temporaire.

UXa – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

UXa – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UXa – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique*
6- Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

UXa – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UXa – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UXa – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

UXa – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des logements s'élève à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions est non règlementée.

Dispositions particulières

- Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.
- Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UXa – 4.3 Implantation des constructions

UXa – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Implantation libre.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

UXa – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UA, UB, UCa, UCb, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

UXa – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé



UXa – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UXa – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

UXa – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

UXa – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

UXa – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UXa – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**

UXa – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UXa – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement**



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UXa – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UXa – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement
aux réseaux*



UXb

Zone urbaine à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UXb – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UXb	UXb	UXb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



- ▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec la vocation économique de la zone.
- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
 - Soit il s'agit d'un logement de fonction ;
 - Soit il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une construction existante.
- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « restauration » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts d'hydrocarbures à conditions que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.
- L'entrepôt de mobilhomes à condition qu'il ne s'agit pas d'un logement principal, secondaire ou temporaire.

UXb – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

UXb – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UXb – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique*
6- Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

UXb – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UXb – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UXb – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

UXb – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des logements s'élève à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions est non règlementée.

Dispositions particulières

- Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.
- Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UXb – 4.3 Implantation des constructions

UXb – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Implantation libre.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

UXb – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UA, UB, UCa, UCb, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

UXb – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé



UXb – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UXb – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

UXb – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

UXb – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

UXb – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UXb – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**

UXb – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UXb – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement**



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UXb – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

UXb – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement
aux réseaux*



UE

Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, de santé, cimetières, sportifs...)



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UE – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UE	UE	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



-
- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - Être compatible avec les milieux environnants.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour des raisons de sécurité.
-

UE – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
 - Les dépôts d'hydrocarbures à conditions que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.
 - L'entrepôt de mobilhomes à condition qu'il ne s'agit pas d'un logement principal, secondaire ou temporaire.
-

UE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UE – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

UE – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UE – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UE – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des nouvelles constructions et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage.

UE – 4.3 Implantation des constructions

UE – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

UE – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non réglementé

UE – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

UE – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UE – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

UE – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



UE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

UE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

UE – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UE – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

UE – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser



Au sein de l'ensemble des zones à urbaniser :

Article R151-21 du code de l'urbanisme : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par la PLU.

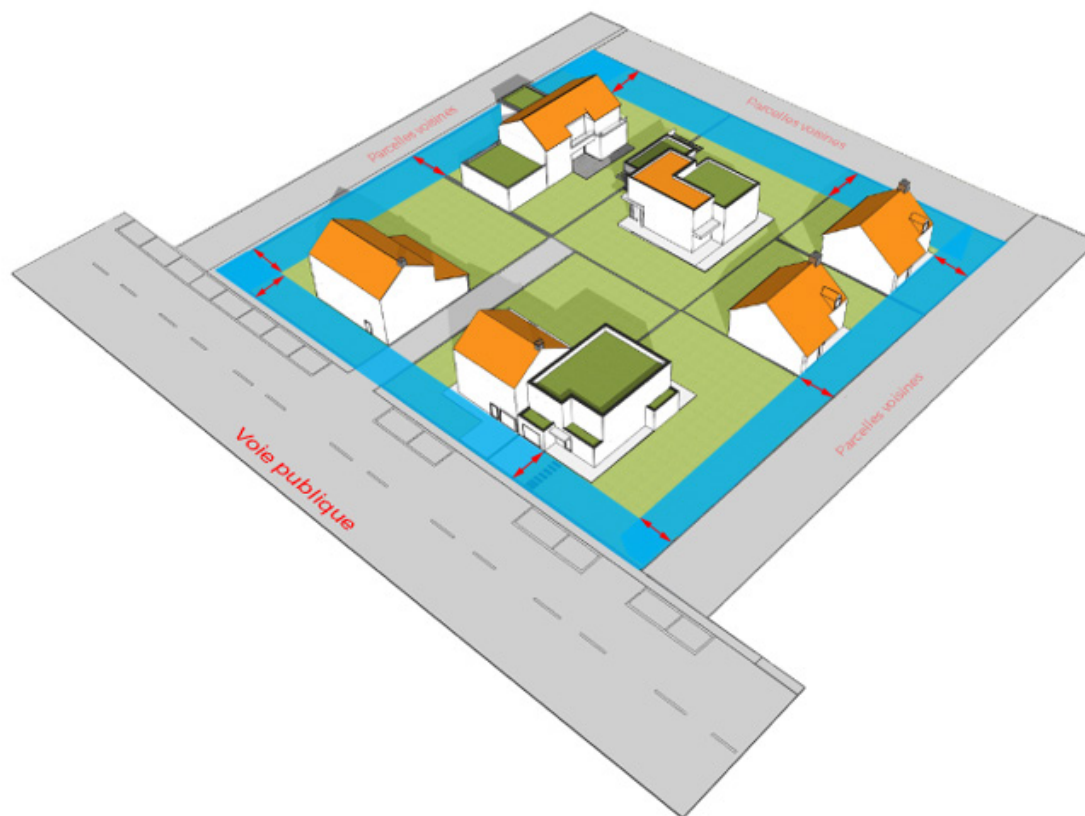


Illustration à titre d'information



1AUC

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUC – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUC	1AUC	1AUC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



Condition commune: être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails », « activités de service (accueil clientèle) », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

1AUC – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.

- Les dépôts de déchets de toute nature.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

1AUC – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUC – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique*
- 6- Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.*

1AUC – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUC – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUC – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

1AUC – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions s'élève à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur ne pourra excéder un RdC + 2 niveaux.

Dispositions particulières

- Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.
- Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

1AUC – 4.3 Implantation des constructions

1AUC – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Pour les constructions principales	- Suivant la ligne des constructions existantes. - - Soit en retrait afin de créer un espace d'intimité.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ ***Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental***



1AUC – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre. - Soit à partir d'une des limites séparatives latérales en respectant un retrait au moins égal à 2 m de l'autre limite latérale
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 3,5 m au point le plus haut. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

1AUC – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

1AUC – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès, les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

1AUC – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1AUC – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

1AUC – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



1AUC – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUC – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

1AUC – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

1AUC – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUC – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

1AUC – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



1AUXa

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques commerciales



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUXa – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUXa	1AUXa	1AUXa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X



Condition commune: être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
 - Soit il s'agit d'un logement de fonction ;
 - Soit il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une construction existante.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails », « restauration » :
 - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

1AUXa – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts d'hydrocarbures à conditions que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.
- L'entrepôt de mobilhomes à condition qu'il ne s'agit pas d'un logement principal, secondaire ou temporaire.

1AUXa – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUXa – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique*
6- *Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.*

1AUXa – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUXa – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUXa – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

1AUXa – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des logements s'élève à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions est non règlementée.

Dispositions particulières

- Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.
- Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

1AUXa – 4.3 Implantation des constructions

1AUXa – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Implantation libre.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

1AUXa – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UA, UB, UCa, UCb, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

1AUXa – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé



1AUXa – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUXa – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1AUXa – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

1AUXa – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

1AUXa – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUXa – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**

1AUXa – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

1AUXa – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement**



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUXa – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

1AUXa – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement
aux réseaux*



1AUXb

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUXb – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUXb	1AUXb	1AUXb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



Condition commune: être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :

- Soit il s'agit d'un logement de fonction ;
- Soit il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une construction existante.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « restauration » :

- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

1AUXb – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du

Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts d'hydrocarbures à conditions que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.
- L'entrepôt de mobilhomes à condition qu'il ne s'agit pas d'un logement principal, secondaire ou temporaire.

1AUXb – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUXb – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique**
6- Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

1AUXb – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUXb – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUXb – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

1AUXb – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des logements s'élève à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions est non règlementée.

Dispositions particulières

- Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.
- Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

1AUXb – 4.3 Implantation des constructions

1AUXb – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

Implantation libre.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

1AUXb – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UA, UB, UCa, UCb, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

1AUXb – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé



1AUXb – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.2 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUXb – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1AUXb – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

1AUXb – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

1AUXb – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUXb – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**

1AUXb – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

1AUXb – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement**



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUXb – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

1AUXb – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement
aux réseaux*



1AUXe

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements des services publics
d'électricité



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUXe – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUXe	1AUXe	1AUXe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



Condition commune: être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - Être compatible avec la vocation économique de la zone.

1AUXe – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectation des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'implantation d'équipements relatifs aux services publics de l'électricité
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, la maintenance, et la surveillance des équipements relatifs aux services publics de l'électricité

1AUXe – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUXe – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

1AUXe – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUXe – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUXe – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

1AUXe – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des nouvelles constructions et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage.

1AUXe – 4.3 Implantation des constructions

1AUXe – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation publique

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

1AUXe – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non réglementé

1AUXe – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

1AUXe – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

1AUXe – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1AUXe – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Les clôtures sont autorisées à atteindre 3,2 m de hauteur, afin de garantir la sécurité au sein des équipements relatifs aux services publics de l'électricité.

1AUXe – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



1AUXe – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUXe – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

1AUXe – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

1AUXe – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUXe – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

1AUXe – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



1AUE

Zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, de santé, cimetières, sportifs...)



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUE – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUE	1AUE	1AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



Condition commune: être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
 - Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - Être compatible avec les milieux environnants.
- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
 - Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
 - Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour des raisons de sécurité.

1AUE – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.

- Les dépôts de déchets de toute nature.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts d'hydrocarbures à conditions que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.
- L'entrepôt de mobilhomes à condition qu'il ne s'agit pas d'un logement principal, secondaire ou temporaire.

1AUE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUE – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

1AUE – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUE – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

1AUE – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des nouvelles constructions et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage.

1AUE – 4.3 Implantation des constructions

1AUE – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
 ► **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

1AUE – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non réglementé

1AUE – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

1AUE – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

1AUE – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
 ► **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

1AUE – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



1AUE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

1AUE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

1AUE – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

1AUE – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

1AUE – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles



A

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		A	A	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »

- Être nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

► Conditions spécifiques à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :

- L'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation, et être facilement démontable ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m² ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) :

- Être lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé :

- Soit à moins de 50 mètres des bâtiments du siège de l'exploitation (sauf impossibilité technique, auquel cas, il devra être localisé au plus près du siège d'exploitation) ;
- Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum) ;
- Respecter une hauteur maximale de : 6 m à l'égout du toit
Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 3,5 mètres au point le plus haut.
- Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'extension de constructions existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - 60m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.



- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40 m². Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

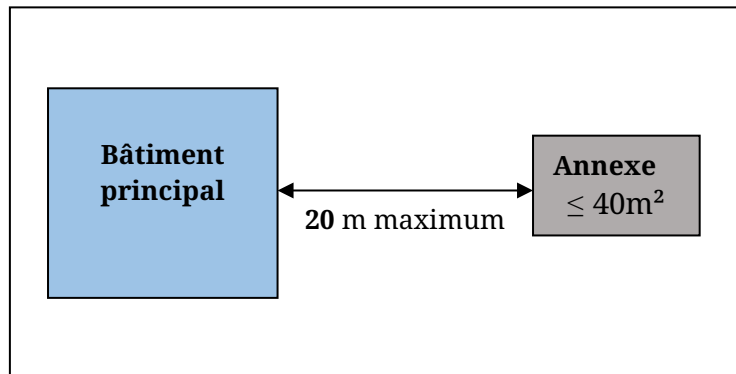


Illustration à titre d'information de la règle distance à respecter entre le bâtiment principal et l'annexe

- Conditions spécifiques aux constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Condition spécifique à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »

- Être réalisé au sein de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

- L'implantation d'éoliennes est autorisée aux conditions suivantes :

- Une distance minimale de 800 mètres doit être respectée entre l'éolienne et toute construction à usage d'habitation. De plus, la distance minimale entre une éolienne et une habitation doit être équivalente à la hauteur du mât x 6.
- Une distance de 1300 mètres doit être respectée entre l'éolienne et tout Monument Historique inscrit ou classé ainsi qu'au regard de tout élément identifier comme à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. De plus, la distance minimale entre une éolienne et un Monument Historique ou un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit être équivalente à la hauteur du mât x 10.
- Une distance minimale équivalente à une fois la hauteur totale de l'ensemble doit séparer la construction ou installation du réseau routier départemental. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de sécurité réalisée par le demandeur au stade de l'étude d'impact, le recommande.



A – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif.
- Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

A – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

A – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

A – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

A – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

A – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.

A – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.

Dispositions particulières

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.



A – 4.3 Implantation des constructions

A – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

A – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non réglementé

A – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les logements de fonction	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les annexes	Non réglementé
Pour les bâtiments à usage agricole	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les logements de fonction	En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé : ○ Soit en continuité du siège de l'exploitation ; ○ Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum).
Pour les annexes relatives à un logement	La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20m. Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

A – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).



A – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.*

A – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

A – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

A – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

A – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

A – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

A – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement
aux réseaux*



Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles



N

Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

N – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		N	N	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Ne pas excéder une hauteur de 30 m au point le plus haut, hormis pour les ouvrages RTE.
- Si elles sont en lien avec la production d'énergie renouvelable, une distance minimale équivalente à une fois la hauteur totale de l'ensemble doit séparer la construction ou installation du réseau routier départemental. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de sécurité réalisée par le demandeur au stade de l'étude d'impact, le recommande.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation forestière »

- Être nécessaire à l'exploitation forestière

► Conditions spécifiques à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :

- L'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation, et être facilement démontable ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m² ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation forestière :

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation forestière.

L'extension de constructions existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - o 60m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut ;



- L'emprise au sol n'excède pas 40 m². Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

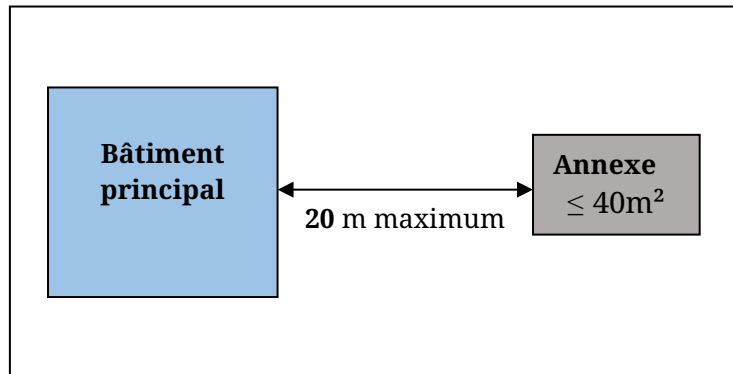


Illustration à titre d'information de la règle distance à respecter entre le bâtiment principal et l'annexe

► Conditions spécifiques aux constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

N – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ICPE nécessaires à l'exploitation forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif.
- Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation forestière, quel que soit leur régime.

N – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

N – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

N – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

N – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

N – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

N – 4.3 Implantation des constructions

N – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental

N – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

N – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les logements de fonction	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les annexes	Non règlementé
Pour les bâtiments à usage forestier	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



N – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les logements de fonction	En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé : ○ Soit en continuité du siège de l'exploitation ; ○ Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum).
Pour les annexes relatives à un logement	La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20m Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

N – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

N – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

N – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

N – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

N – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**

N – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.



Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

N – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

N – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



Nh

Zone naturelle à vocation d'habitat



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Nh – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Nh	Nh	Nh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
 - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
 - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » lié au siège d'une exploitation agricole ou forestière (qualifié de logement de fonction) :
 - Être lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation forestière existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
 - Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé :
 - Soit en continuité du siège de l'exploitation ;
 - Soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300 m maximum) ;
 - Respecter une hauteur maximale de : 6 m à l'égout du toit
Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 3,5 mètres au point le plus haut.
 - Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation forestière dans la limite de la présence de 1 logement de fonction par siège d'exploitation.

- Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole ou forestière, ainsi qu'à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :
 - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Nh – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.

Nh – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Nh – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Nh – 3.2 Mixité sociale



Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nh – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Nh – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180m².

L'emprise au sol des annexes (extensions comprises) est limitée à 40 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

Nh – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

La hauteur est non règlementée pour les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

Dispositions particulières

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou

extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Nh – 4.3 Implantation des constructions

Nh – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental

Nh – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

Nh – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative (à conditions de ne pas nuire à la sécurité routière) ou à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12m² sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 1 mètre.



Nh – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Nh – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Nh – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nh – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

Nh – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Nh – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Nh – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**

Nh – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.



Nh – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nh – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Nh – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



NXb

Zone naturelle à vocation économique



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Nxb – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Nxb	Nxb	Nxb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « industrie » :

Sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- L'emprise au sol créée est limitée à 100% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- La hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Nxb – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liées à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Nxb – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Nxb – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Nxb – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nxb – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Nxb – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Nxb – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Nxb – 4.3 Implantation des constructions

Nxb – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

Nxb – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

Nxb – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

Nxb – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé



Nxb – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nxb – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.*

Nxb – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Nxb – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Nxb – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

Nxb – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

Nxb – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nxb – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

Nxb – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement
aux réseaux*



NXc

Zone naturelle à vocation d'hébergement touristique et hôtelier



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Nxc – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Nxc	Nxc	Nxc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :

Sont autorisées :

→ Les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- L'emprise au sol créée est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- La hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

→ Les constructions nouvelles, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit implantée au sein du périmètre Nxc, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- L'emprise au sol créée est limitée à 2000 m² ;
- La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;

- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « restauration » :

- Quelle soit liée à une activité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- L'emprise au sol créée est limitée à 250 m² ;
- La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- L'activité doit être liée à la proximité des infrastructures routières ;
- L'emprise au sol créée est limitée à 15% de l'emprise foncière ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Nxc – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments



et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de ferraille.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les dépôts de véhicules.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.

Nxc – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Nxc – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Nxc – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nxc – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Nxc – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Nxc – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.



Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Nxc – 4.3 Implantation des constructions

Nxc – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

Nxc – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non réglementé

Nxc – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Nxc – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Nxc – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nxc – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

Nxc – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Nxc – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Nxc – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**



Nxc – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

Nxc – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nxc – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Nxc – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



Ne

Zone naturelle destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, équipement de traitement, ...)



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ne – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Ne	Ne	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



- Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
 - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ne – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Ne – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ne – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Ne – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ne – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ne – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.

Ne – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Ne – 4.3 Implantation des constructions

Ne – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

Ne – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non réglementé

Ne – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Ne – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Ne – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ne – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

Ne – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



Ne – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ne – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

Ne – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Ne – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ne – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

Ne – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux*



Nj

Zone naturelle destinée à accueillir des jardins



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Nj – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Nj	Nj	Nj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement.

L'extension de constructions existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - o 60m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40 m². Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes).

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

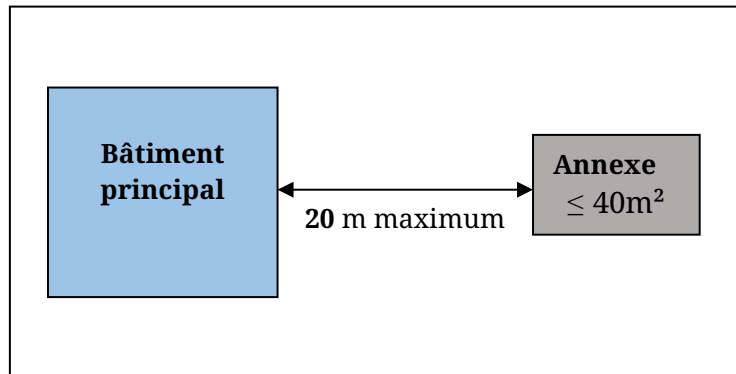


Illustration à titre d'information de la règle distance à respecter entre le bâtiment principal et l'annexe

► Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la construction d'abris liés aux activités de jardinage ou de potager :

- L'abri est lié et nécessaire au jardin attenant ;
- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20 m² par unité foncière ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut ;
- Les constructions doivent d'implanter sur une limite de propriété (à l'alignement et/ou sur une limite séparative), sauf les extensions des constructions existantes ;

- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Nj – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.



Nj – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Nj – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Nj – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nj – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Nj – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Nj – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.



Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Nj – 4.3 Implantation des constructions

Nj – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

Nj – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Nj – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Nj – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Nj – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nj – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

Nj – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



Nj – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Nj – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.*

Nj – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Nj – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nj – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Nj – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



Nv

Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Nv – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Nv	Nv	Nv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Nv – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Nv – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Nv – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Nv – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nv – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Nv – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas excéder 100 m².

Nj – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.



Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Nv – 4.3 Implantation des constructions

Nv – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

Nv – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non réglementé.

Nv – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Nv – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Nv – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nv – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

Nv – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Nv – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Nv – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**



Nv – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Nv – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Nv – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Nv – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux



Np

Secteur patrimonial du château de Ruffec et de ses abords



Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Np – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Np	Np	Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	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 de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation forestière.

L'extension de constructions existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - 60m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;

- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40 m². Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

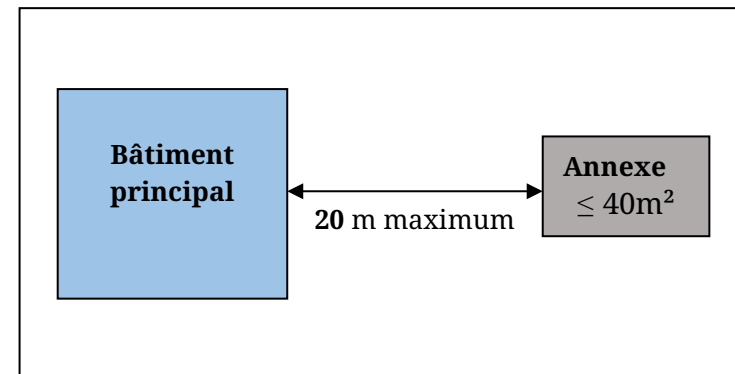


Illustration à titre d'information de la règle distance à respecter entre le bâtiment principal et l'annexe

- Conditions spécifiques aux constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :



- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Np – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Np – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.

Np – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Np – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Np – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Np – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Np – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Np – 4.3 Implantation des constructions

Np – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► **Chapitre H – dispositions relative au domaine routier départemental**

Np – 4.3.2 Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Np – 4.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.



Np – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Np – 4.3.5 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Np – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Np – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.**

Np – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Np – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Np – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations.**

Np – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

Np – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- **Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement**



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Np – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

Np – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement
aux réseaux*



Titre VII. Annexes



Annexe 1 – Les emplacements réservés

Numéro	Description	Superficie indicative (en m ²)	Bénéficiaire
ER 1	Création d'un accès pour la desserte de l'extension de la zone d'activités	983	Commune
ER 2	Sécurisation de la voirie	290	Commune
ER 3	Création d'une liaison douce	811	Commune



Annexe 2 – Couleur et Architecture en Charente

Cf. « Couleur et Architecture en Charente »



Annexe 3 – La liste des essences locales à privilégier

PALETTE VEGETALE (NON EXHAUSTIVE)			
ABRES DE HAUT JET	ABRES INTERMEDIAIRES	ARBUSTES BUISSONANTS	PLANTES GRIMPANTES
AULNE GLUTINEUX	ALISIER TORMINAL	AMELANCHIER	CHEVREFEUILLE (éviter le Chèvrefeuille du Japon – Lonicera japonica)
CHATAIGNIER COMMUN	CERISIER DE SAINTE LUCIE	AUBEPINE	CLEMATITE
CHENE PUBESCENT	CHARME COMMUN	BOURDAINE	LIERRE
CHENE PEDONCULE	GENEVRIER COMMUN	CAMERISIER A BALAIS	VIGNE (hormis Parthenocissus inserts (Vigne Vierge commune) qui est invasive)
CHENE VERT	ERABLE CHAMETRE	CORNOUILLER MALE	ROSIERS
CHENE SESSILE	ERABLE DE MONTPELLIER	CORNOUILLER SANGUIN	

CORMIER	NOISETIER	EGLANTIER	
HETRE COMMUN	SAULE DES VANNIERS	GENET A BALAIS	
MARRONNIER	POMMIER SAUVAGE	HOUX COMMUN	
MERISIER DES OISEAUX	POIRIER SAUVAGE	LILAS	
NOYER COMMUN	FRUITIERS DIVERS : pommiers, poiriers, cerisiers, pruniers...	NEPRUN ALATERNE	
NOYER HYBRIDE		NEPRUN PURGATIF	
ORME RESISTANT (en mélange avec Ulmus minor (Orme Champêtre))		PRUNELLIER	
SAULE BLANC		SUREAU NOIR	
SAULE MARSAULT		TROENE COMMUN	
TILLEUL APETITE FEUILLE		VIORNE LANTANE	
PEUPLIER TREMBLE		VIORNE OBIER	
PEUPLIER NOIR		PETITS FRUITS DIVERS: cassissiers, grosseilliers, framboisiers, GROSEILLIER A MAQUEREAUX...	

Il est à noter que certaines des espèces ci-dessus ont un développement aérien important et un système racinaire puissant pouvant altérer les revêtements de surface ou les réseaux souterrains et les fondations. Leur utilisation en milieu urbain est à envisager avec prudence.



Il faut aussi tenir compte des règles d'implantation (code civil) et anticiper le développement des végétaux. Le choix des essences à planter devra se faire en adéquation avec l'emplacement disponible et de l'environnement proche autour des lieux de plantations.

Source : PETR du Pays du Ruffécois



Annexe 4 – La liste des essences à proscrire

Haies :

- Haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères (thuya, cyprès de leyland, chamaecyparis...)
- Haies persistantes mono-spécifiques constituées d'espèces horticoles (laurier palme...)

Espèces envahissantes interdites :

Ailante, érable négundo, sumac de virginie, renouée du japon, arbres aux papillons, herbe de pampa, datura stramoine, seneçon en arbre, Robinier faux-acacia.

Source : PETR du Pays du Ruffécois

Espèces à éviter :

Laurier cerise (Prunus laurocerasus), Bambous, Sainfoin d'Espagne, Chêne rouge, Yucca, Cotonéasters, Mimosas, Raisin d'Amérique, Rhododendron de la mer Noire, Verveine de Buenos Aires et toutes autres espèces horticoles.



Marque Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



AGENCE

MTDA

CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études MTDA