



Communauté de communes de Semur-en-Brionnais

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Modification n°1 V janvier 2025

PIECE 5 – REGLEMENT



Table des matières

Titre 1 : PRÉAMBULE.....	5
1- Champ d'application territorial du plan	5
2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
1- <i>Servitude d'utilité publique</i>	5
2- <i>Patrimoine archéologique</i>	5
3- <i>Assainissement collectif</i>	5
3- Division du territoire en zones	5
4- Rappel du droit des tiers	6
5- Organisation du règlement.....	6
Titre 2 _ DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	7
1 Rappels du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la réalisation du règlement	7
1 <i>Rappels : article L152-3 – Adaptations mineures :</i>	7
2 <i>Rappels : article L152-4 – Dérogation :</i>	7
2 Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la communauté de communes	7
1- <i>Les servitudes d'utilités publiques</i>	7
2- <i>Risque inondation</i>	8
3- <i>Risque mouvement de terrains et cavités</i>	8
4- <i>Risque minier</i>	8
5- <i>Aléa de retrait et de gonflement des argiles</i>	8
6- <i>Aléa sismique</i>	9
7- <i>Risque Radon</i>	9
8- <i>Secteurs affectés par le bruit des infrastructures :</i>	9
3 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	10
1- <i>Principes généraux</i>	10
2- <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	10
3- <i>Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</i>	15
4- <i>Murs repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</i>	15
5- <i>Haies et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme</i>	15
6- <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementales</i>	16
7- <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	17
4 Stationnement	19
5 Équipements et réseaux	19
1- <i>Accès</i>	20
2- <i>Voirie</i>	21
3- <i>Alimentation en eau potable</i>	21
4- <i>Assainissement eaux usées</i>	21
5- <i>Défense extérieure contre l'incendie</i>	22
6- <i>Électricité et télécommunication</i>	22
7- <i>Infrastructures et réseaux de télécommunication</i>	22
8- <i>Production d'énergie renouvelable</i>	22
Titre 3- . DISPOSITIONS PAR ZONES	24
Introduction.....	24
Définitions générales	24
1- <i>Constructions - Destination / Sous destination :</i>	24
2- <i>Réhabilitation d'un bâtiment en ruine :</i>	27
3- <i>Reconstruction :</i>	27
Zone UA	29
1- <i>Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité</i>	29
2- <i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	33

Zone UB.....	34
1-Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	34
2 -Caractéristiques, urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	38
Zone UC.....	39
1 -Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	39
2 -Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	43
Zone UH.....	45
1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	45
2 -Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	49
Zone UE.....	51
1 -Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	51
2- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	54
Zone UX.....	56
1-Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	56
2 -Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	59
ZONE 1AU.....	61
1 -Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	61
2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	65
Zone 2AU.....	67
1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	67
2 -Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	70
Zone A.....	71
1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	71
2 -Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	80
Zone N.....	82
1 -Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	82
2 -Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	88

ANNEXE - GLOSSAIRE	90
Accès :	90
Acrotère :	90
Alignement :	90
Annexe :	90
Arbre de haute tige :	90
Coefficient d'emprise au sol.....	90
Contigü :	90
Domaine public :	91
Égout de toiture :	91
Emprise au sol :	91
Emprises publiques :	91
Espaces boisés classés (EBC) :	91
Espace de pleine terre :	91
Exhaussement :	91
Extension :	91
Façade / pignon :	92
Front bâti :	92
Limite séparative :	92
Mutualisation du stationnement :	92
Plan de prévention des risques d'inondation	92
Récupération des eaux pluviales :	93
Réhabilitation :	93
Rétention des eaux pluviales :	93
Sol ou terrain naturel :	93
Stationnements automobiles :	93
Surface de plancher :	93
Toiture terrasse :	93

<i>Voies / voiries :</i>	<i>94</i>
Définitions issues du lexique national	94

Titre 1 : PRÉAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à toute construction nouvelle ou tout aménagement de construction existante, ainsi qu'aux aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la communauté de communes de Semur-en-Brionnais.

2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

1- Servitude d'utilité publique

Sont et demeurent notamment applicables au territoire du PLUI

- Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLUI,

2- Patrimoine archéologique

En application des articles L153-14 et R151-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne Franche Comté– Service Régional de l'archéologie ;

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit 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 des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* ». Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (...) *les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance* ».

3- Assainissement collectif

L'article L.133-1 du code de la santé publique oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la Communauté de communes peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

3- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (**U**), en zone à urbaniser (**AU**), en zones agricoles (**A**) et en zone naturelles et forestières (**N**), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

Les zones urbaines sont :

- La zone UA correspondant aux centres bourgs anciens
- La zone UB correspondant au centre bourg récent d'Iguerande
- La zone UC correspondant aux zones pavillonnaires peu denses
- La zone Uh correspondant aux hameaux dans lesquels il est admis quelques constructions nouvelles
- La zone UX correspondant aux zones vouées à l'accueil d'activités
- La zone UE correspondant aux zones vouées à l'accueil d'équipements

Les zones à urbaniser sont :

- La zone 1AU correspondant aux zones à vocation principale d'habitat réservées à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouvertes à l'urbanisation,
- La zone 2AU correspondant aux zones à vocation principale d'habitat réservées à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et qui pourront être ouvertes à l'urbanisation par révision ou modification du PLUi.

Les zones agricoles sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

- Un secteur Aco correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques,
- Un secteur Ap correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection des paysages,
- Le secteur Ax correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités non agricoles dispersés dans l'espace agricole.
- Le secteur Ae correspondant aux équipements d'intérêt collectifs présents dans la zone A.
- Le secteur At correspondant aux activités de tourisme/Loisirs/culture situées dans la zone A

Les zones naturelles ou forestières sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Un secteur **Nl** correspondant aux secteurs destinés aux loisirs.

4- Rappel du droit des tiers

Il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols (Permis de construire, Déclaration de travaux Permis d'aménager) sont délivrées sur la base des règles d'urbanisme et **toujours sous réserve de l'application du droit des tiers.**

5- Organisation du règlement

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

- Dispositions générales applicables à toutes les zones
- Dispositions par zone

Il est accompagné en annexe d'un glossaire.

Titre 2 _ DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Les éléments suivants constituent le règlement du PLUi de la Communauté de Communes de Semur-en-Brionnais.

1 Rappels du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la réalisation du règlement

1 Rappels : article L152-3 – Adaptations mineures :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme.

2 Rappels : article L152-4 – Dérogation :

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 Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la communauté de communes

1- Les servitudes d'utilités publiques

Le territoire de la communauté de communes est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques ;
- AC2 : Servitudes relatives aux sites inscrits et classés ;
- AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales ;
- EL3 : Servitude de halage et de marchepied. Servitude à l'égard des pêcheurs ;
- I1 : Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- PM1 : Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) ;
- PT2-PT2LH : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'État ;

- T5 : Servitude aéronautique de dégagement et débalisage.

Chacune de ses servitudes est décrite plus précisément en annexe du présent dossier de PLUi.

2- Risque inondation

PPRI de la Loire secteur 2 approuvé le 20/07/2001 et révisé le 11 mars 2022

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage de la commune d'Iguerande, s'applique également la réglementation liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRI) selon les zones d'aléas faibles, fortes et très fortes. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRI annexé au PLUi pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Les « parties actuellement urbanisées » identifiées dans la carte des aléas du PPRI ont été classées en zone UBi.

Atlas des zones inondables de la région Bourgogne Franche Comté– Vallée de l'Arconce

L'Atlas des zones inondables de la région Bourgogne Franche Comté repère des zones inondables dans la vallée de l'Arconce. Ces zones qui touchent les communes de Sarry, Saint Didier en Brionnais et Varenne l'Arconce sont repérées au règlement graphique sur les plans de zonage de ces communes.

Dans ces secteurs, la règle générale est d'éviter de construire ou de remblayer. Dans le cas contraire s'impose une étude hydraulique.

3- Risque mouvement de terrains et cavités

Certains terrains peuvent présenter, notamment en raison de leur pente importante, de la nature du sol ou du sous-sol, des conditions hydrauliques superficielles ou souterraines du secteur, un risque de mouvements de terrain qui pourra être pris en considération au moment de l'autorisation au titre du droit des sols.

En conséquence, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, doivent, à la fois :

- Garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni à celles des tiers ;
- Ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

À défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les communes de Briant, Saint-Julien-de-Jonzy et Saint-Bonnet-de-Cray sont concernées par un risque de glissement de terrain.

Les communes d'Oyé, Semur-en-Brionnais, Saint-Julien-de-Jonzy et Iguerande comportent de nombreuses cavités, naturelles et artificielles, susceptibles de provoquer des affaissements et effondrements.

4- Risque minier

Un risque minier est signalé sur les communes de Saint Christophe en Brionnais et Briant. Il est lié à une ancienne concession de mines de plomb sulfuré au lieu-dit Mesmon accordée en 1830, mais qui a fait l'objet d'une renonciation dès 1917.

5- Aléa de retrait et de gonflement des argiles

Les communes de la communauté de communes sont classées en niveau d'aléa de retrait et gonflement d'argiles allant de faible à moyen.

Pour une bonne prise en compte du risque, il est rappelé que Le site Géorisques, édité par le ministère du Développement durable et conçu par le BRGM, rassemble les informations géographiques sur les risques naturels et technologiques dans un portail national consultable à l'adresse internet <http://www.géorisques.gouv.fr>.

Il existe aussi un guide du MEDDE publié en 2008 sur le retrait-gonflement des argiles.

6- Aléa sismique

L'aléa sismique est de 2 sur l'ensemble du territoire intercommunal, ce qui correspond à une sismicité faible.

7- Risque Radon

Le radon est un gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques. A l'air libre, le radon est dilué par les vents, mais dans l'atmosphère plus confinée d'un bâtiment, il peut atteindre des concentrations élevées. Il est considéré aujourd'hui comme la source principale d'exposition de l'homme aux rayonnements ionisants d'origine naturelle.

Les caractéristiques géologiques du territoire de la communauté de communes de Semur en Brionnais permettent de penser que l'exposition potentielle au radon est selon les secteurs, nulle à moyenne ou élevée.

En effet, si la plupart des communes sont classées en zone à potentiel radon faible, les 5 communes de St Didier en Brionnais, Varenne-l'Arconce, Oyé, Briant et St Christophe en Brionnais sont classées en zone à potentiel radon significatif (arrêté préfectoral du 27 juin 2018).

Dans le cas d'un tel risque, il est rappelé que des mesures techniques peuvent être mises en œuvre pour le réduire que ce soit en construction neuve ou en réhabilitation.

Des éléments sont donnés dans le guide « santé-Bâtiment » disponible sur le site de la DREAL Bourgogne Franche Comté.

8- Secteurs affectés par le bruit des infrastructures :

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures, présentés en annexe du PLUI, les nouvelles constructions doivent respecter, en matière d'isolement acoustique, les dispositions de l'arrêté départemental relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Saône et Loire.

La commune d'Iguerande est concernée au niveau de la Route Départementale RD982 de la manière suivante :

Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°71-2017-01-30-005 du classement sonore de Saône-et-Loire - Liste des communes concernées par le classement sonore							
Commune	Gestionnaire	Voie	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur maximale des secteurs affectés par
Iguerande	CD71	D982	Entrée agglomération	Limite département de la Loire	Tissu ouvert	4	30
Iguerande	CD71	D982	Limite commune Saint-Martin-du-Lac	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100

3 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Principes généraux

Le PADD du présent PLUi est fondé sur le principe de la préservation d'un socle patrimonial qui constitue l'identité du territoire. En articulation avec le présent règlement, il convient donc, sur la question de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, de se référer aussi à la pièce **4a** du présent dossier de PLUi : « **Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoniale** »

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intègre :

- Une synthèse de l'étude sur le petit patrimoine et des orientations à mettre en œuvre
- Un cahier de prescriptions de matériaux et de couleurs
- Les fiches de préconisations pour le traitement du petit patrimoine (à valeur de recommandation)

2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1- Rappel : OAP « Patrimoine »

L'OAP « patrimoine » établit sur l'ensemble du territoire des principes et des prescriptions à prendre en compte dans le cadre de travaux de rénovation ou d'extensions de constructions existantes, ainsi que pour les constructions neuves.

Les dispositions de **l'article R. 111-27** demeurent applicables :

« 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 ».

Se référer à ce document.

2.2- Dispositions générales

Les projets de rénovation, extension doivent respecter le caractère initial de la construction.

Les nouvelles constructions doivent s'adapter au site et à l'environnement, tant par le volume que par le choix des matériaux et des couleurs.

Toute imitation d'une architecture typique ou étrangère à la région est interdite.

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.

2.3- Inscription dans le site

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La pente des talus créés ne doit pas excéder 15% au-dessus du % de pente naturelle du terrain. Les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales.

Les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1,5 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierres de pays ou en maçonnerie enduite d'une teinte ton ocre.

Les enrochements de type cyclopéen sont interdits

2.4- Volume des bâtiments

Les extensions des bâtiments existants devront être composées de volumes simples sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être soit dans la continuité directe des volumes existants, soit de même type, accolés avec une rupture en accord avec le bâtiment ancien.

Les bâtiments nouveaux devront être composés de volumes simples sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être accolés. Dans le cas de plusieurs volumes non accolés, ils devront être implantés de manière sensiblement orthogonale.

Pour des bâtiments à usage d'équipement collectif ou public à valeur symbolique, il peut être imaginé des volumes plus complexes.

2.5 -Couleurs des bâtiments et des matériaux

Un nuancier chromatique a été établi pour l'ensemble du territoire du PLUI. Ce nuancier est intégré à « L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine » et s'impose à toute construction, modification, rénovation, réhabilitation dans toutes les zones du PLUI.

La couleur blanche est interdite en façades et en menuiseries, y compris en cas de reconstruction à l'identique, modification, rénovation, réhabilitation. Les RAL Blanc interdits seront indiqués dans le nuancier.

2.6 -Clôtures

2.6.1 Hauteur- définition

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol de l'espace public, sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol du terrain d'assiette du projet avant travaux en limite séparative au droit de la clôture.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou plus basse.

Les clôtures seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière dûment justifiée.

2.6.2 Règles :

Hauteurs dans toutes les zones

En limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.50 mètres. Toutefois en cas de clôture végétale, la hauteur peut être portée à 2m.

Aspects

Dans les zones Ua, Ub, Uh, Uc, Ue, Ux, 1AU et 2AU

Elles doivent être constituées :

- * soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales, à l'intérieur de laquelle peut être noyé un grillage
- * soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en tuiles, béton ou tout matériaux s'intégrant de façon harmonieuse dans l'environnement bâti. Dans ce cas la hauteur totale maximum du mur est de 1,5 mètre.
- * soit d'un mur en pierres. Dans ce cas la hauteur maximum du mur est de 1,5 mètre.

En tout état de cause le traitement de la clôture doit s'inspirer des murets et haies qui composent traditionnellement les clôtures du Brionnais et doit être adapté en fonction du bâti environnant.

Toutefois dans les zones UC, et 1AU lorsque celles-ci correspondent à des secteurs pavillonnaires, elles peuvent aussi être constituées :

- D'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage avec une hauteur maximale totale d'1.50m.

La définition de la claire voie est la suivante : dispositif avec alternance de barreaux ou panneaux laissant pénétrer le jour entre chacun et où les jours dominent sur les pleins (soit des vides représentant plus de 50% de la surface du dispositif).

Toutefois pour les bâtiments d'activité en zone UX et les équipements en zones Ue, elles peuvent être constituées d'un treillis soudé, doublé ou non d'une haie,

Dans les zones A et N

Elles doivent être constituées :

- * soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales, à l'intérieur de laquelle peut être noyé un grillage
- * soit d'un mur en pierres. Dans ce cas la hauteur totale maximum du mur est de 1,5 mètre.

*Il est rappelé que les **clôtures agricoles** ne sont pas concernées par cette prescription.*

Dans les zones bâties des zones A et N, des adaptations sont autorisées en fonction du caractère historique de l'environnement bâti. Le cas échéant des murets bas et des dispositifs à claire voie peuvent être autorisés.

La définition de la claire voie est la suivante : dispositif avec alternance de barreaux ou panneaux laissant pénétrer le jour entre chacun où les jours dominent sur les pleins (soit plus de 50% de la surface du dispositif est composé de jours).

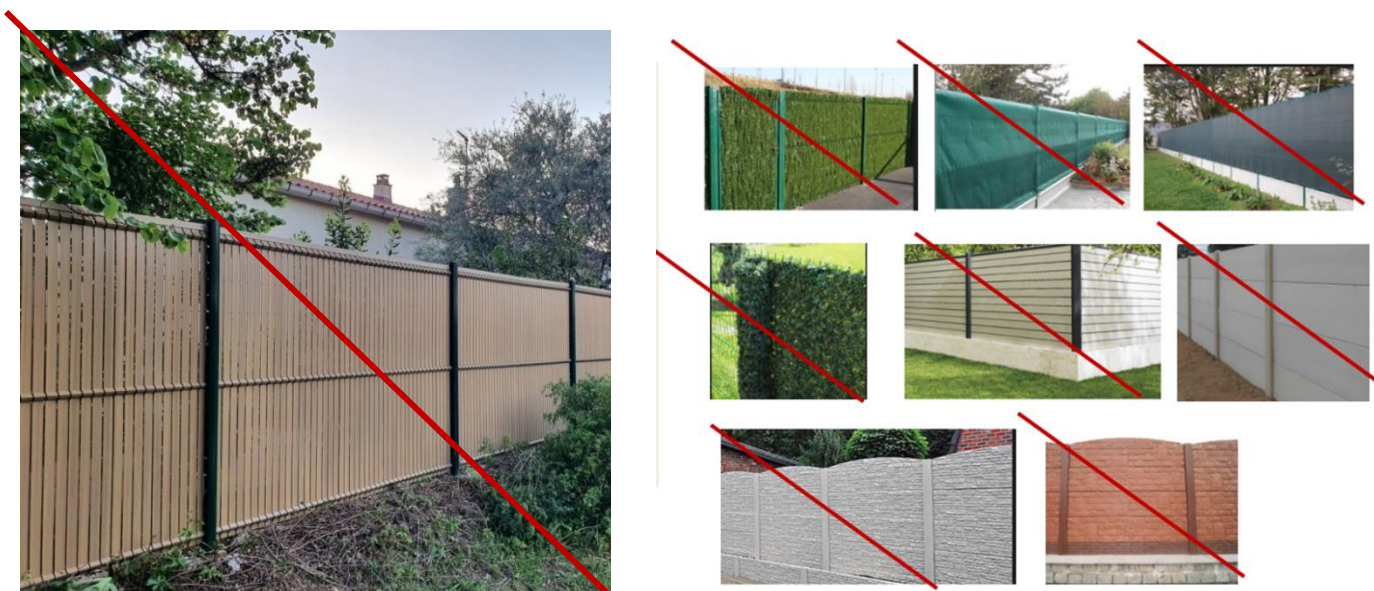
Prescriptions complémentaires applicables à toutes les zones :

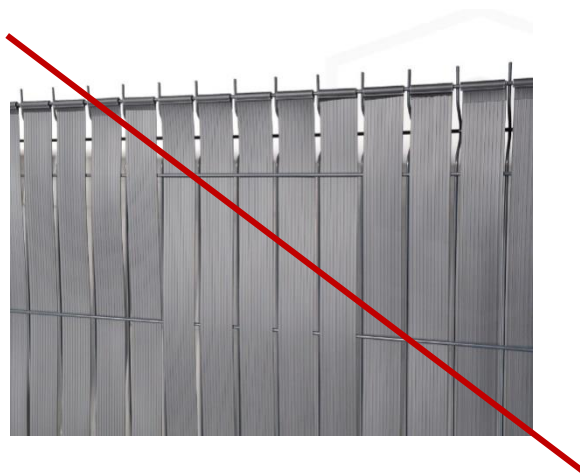
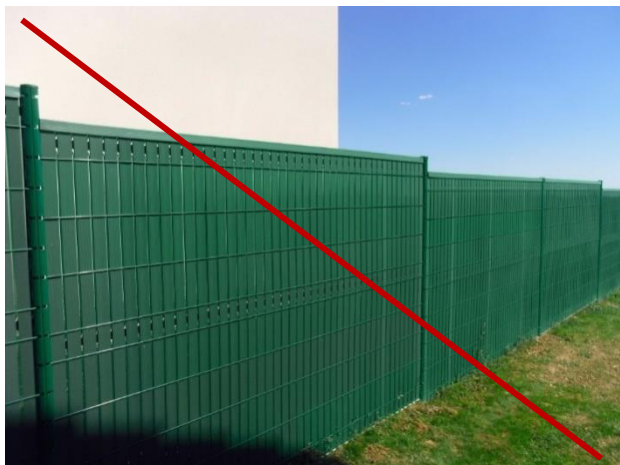
Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

Dans toutes les zones, sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives,
- Les balustres tournées.

Illustrations non exhaustives de clôtures interdites dans toutes les zones :





Illustrations de clôtures préconisées :

Haies vives d'espèces variées :



Clôture végétale sur substrat



Plantes grimpantes sur treillis



Palissades à lames bois ajourées



Clôtures mixtes :

Palissade bois et végétalisation ou palissades bois et schistes de façon ponctuelle



Lames métalliques à claire voie sur muret bas



3- Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Ces prescriptions figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale.

Rappels : article L.151-19 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres

Rappels : article R.421-23 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

De manière générale, toute intervention sur un bâtiment devra prendre en compte le site dans lequel s'inscrit le bâtiment et la fonction du bâtiment. L'objectif est de viser à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien.

4 Murs repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique fait apparaître au titre de l'article L151-19 des linéaires de murs traditionnels, ou des parcelles concernées par des murs traditionnels.

Ces murs ne peuvent pas être démolis, ni rehaussés, ni abaissés.

En cas de réhabilitation, les travaux devront respecter le caractère d'origine

5 Haies et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (*figurant sur le plan de zonage*) doivent être conservés à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
- La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement, est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle devra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
- Ripisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.
- Dans le cas de parcs, il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent.

La destruction d'un élément repéré au titre du L.151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Rappels article L.151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités

écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Rappels article R.421-23 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

6 Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée, dans le respect de l'objectif prioritaire susmentionné.

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

Rappels article L.111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Rappels article R.111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

« Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

Les unités extérieures des pompes à chaleur et climatisation devront s'intégrer harmonieusement dans le bâti sur lequel elles sont implantées, par l'apposition d'un cache dont les matériaux et les couleurs respecteront les exigences de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation « Patrimoniale ». Ces installations sont strictement interdites sur le domaine public.

Les cheminées en pignon ou en façade et en toiture doivent être de couleur sombre. Un habillage pourra être exigé dans les secteurs particulièrement visibles ou patrimoniaux.

Cette disposition s'applique également pour les unités extérieures posées au sol, lorsqu'elles sont accolées à une façade du bâtiment.

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

7.1- Zones humides :

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.

Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

7.2- Mares :

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

7.3- Surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera l'utilisation maximum de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 60 %
Entre 20% et 40 %	Au moins 50 %
Entre 40 % et 60 %	Au moins 30 %
Entre 60% et 80 %	Au moins 10 %
Supérieur à 80%	Non réglementé

Pour les aires de stationnement :

Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR pourront bénéficier d'adaptations dans l'application de cette règle. Des adaptations sont aussi admises en cas de pentes et pour les accès.

Pour les voies de desserte interne, elles devront aussi être traitées par des matériaux perméables sauf contraintes techniques liées à la topographie importante ou aux usages liés à la circulation de véhicules à fort tonnage.

7.4- Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- de façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

7.5- Espaces libres et plantations

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

- Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :
 - Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
 - Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUI à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation.
 - Qu'il s'agit d'une essence allergène.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les haies bocagères existantes et les murets. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono spécifiques est interdite.
- En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Les espèces végétales seront d'essences locales et variées (au moins 3 espèces). Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.
- Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées. Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois, en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'ilots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements.
- Dans les zones U et AU tout abattage d'arbres devra être compensé par la replantation de 2 sujets pour un sujet abattu.
- Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite. Les espèces végétales seront d'essences locales et variées (au moins 3 espèces).

7.6- Règles pour les continuités écologiques et paysagères

La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Cela est particulièrement vrai pour **les zones A et N** dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour l'habitat, il est exigé un minimum de 2 places par logement nouvellement créé.

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logements spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules...).

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée :

- pour les projets de commerces d'une superficie inférieure à 300 m² de surface de vente ;
- en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables ou commerciales restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Les opérations d'habitat collectif et de bureaux devront prévoir un local destiné au stationnement des deux roues, proportionné aux besoins de l'opération.

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Des prescriptions particulières pourront être imposées en accord avec le règlement départemental de voirie de la Saône et Loire

Rappels article L.151-31 – Stationnement pour véhicules électriques :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».

Rappels article L.151-33 – Stationnement pour véhicules électriques

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

5 Équipements et réseaux

Rappels article L.111-11 – Absence de réseaux :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour

permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Rappels règlement départemental de voirie

Il convient de rappeler que le Code de la voirie routière, et plus particulièrement de la police de conservation, s'impose à chacun.

Pour tout aménagement situé en bordure d'une route départementale, il convient, en sus du présent règlement de se reporter au règlement départemental de voirie¹. Vis-à-vis des règles de construction, les dispositions du règlement départemental de voirie relative aux obligations des riverains du domaine public concernent en particulier les points suivants :

1. Clôture / palissade / barrière
2. Clôture agricole / clôture électrique
3. Implantation d'un portail
4. Plantations riveraines
5. Mur
6. Droit d'accès – interdictions
7. Servitudes de dégagement de visibilité

1 <https://www.saoneetloire71.fr>- rubrique « Que peut-on faire pour vous » - Voirie

1-Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Lorsque cela est rendu nécessaire par la présence d'un fossé d'écoulement en limite de propriété avec le domaine public, il revient au bénéficiaire de l'autorisation d'assurer l'accès à la parcelle, en aménageant le franchissement dudit fossé par busage. Au préalable, le propriétaire devra solliciter, auprès de l'autorité compétente, une permission de voirie pour occupation du domaine public.

De plus, des prescriptions particulières pourront être imposées en accord avec le règlement de voirie spécifique de la commune si elle en a un.

Prescriptions relatives aux voies, chemins, accès agricole à conserver ou à créer reportés au règlement graphique :

Le règlement graphique met en place –par des flèches rouges – des principes de voies, chemins, accès agricole à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

À l'emplacement des flèches figurant sur le plan de zonage :

- En cas d'aménagement ou de construction en bordure de voie : un accès devra être maintenu ou aménagé pour garantir les accès agricoles et la continuité d'usage pour les parcelles situées à l'arrière.

- L'aménagement des accès devra garantir la pérennité de l'utilisation agricole et prévenir toute situation de blocage ou d'enclavement des parcelles situées en arrière de la zone urbanisée.

À l'emplacement de ces flèches en cas d'aménagement ou de construction à proximité de la flèche, un accès sera maintenu ou aménagé avec les principes suivants :

- Une largeur minimale de 5 m.
- Stabilisation et revêtement adaptés aux usages prévus (agricoles, piétons, etc.).
- Aménagement permettant l'écoulement des eaux pluviales.

2-Voirie

Les voies publiques et privées **nouvellement créées** doivent présenter des caractéristiques adaptées :

- à l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.
- à l'utilisation des engins de déneigement
- à la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur gabarit doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

Des prescriptions particulières pourront être imposées en accord avec le règlement départemental de voirie du département de Saône et Loire ou avec le règlement de voirie spécifique de la commune si elle en a un.

3- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation **des bâtiments agricoles** peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits, sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

Lorsque le réseau public de distribution d'eau potable ne peut pas répondre à des **besoins industriels ou artisanaux**, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits, sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

Les eaux d'une autre origine que le réseau public, ne peuvent être utilisées que pour des usages sans rapport avec l'alimentation humaine et la toilette et ne doivent en aucun cas être interconnectées avec le réseau public d'eau potable par des branchements intérieurs privés.

4-Assainissement eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

5-Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

6-Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

7-Infrastructures et réseaux de télécommunication

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

8 -Production d'énergie renouvelable

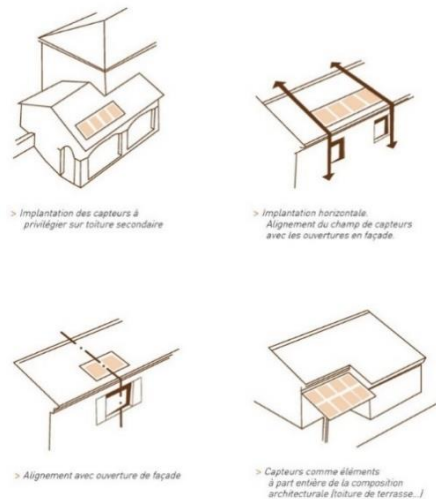
Systèmes de production domestique

8.1 Dans les zones situées dans le périmètre « secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (ex UNESCO), soit l'ensemble du territoire de la Communauté de communes :

Systèmes de production domestique :

Sur les bâtiments d'habitation, les dispositifs de production des énergies renouvelables sont autorisés et seront placés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. On privilégiera les implantations suivantes :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces.
- Les fixations ne devront pas être apparentes et les dispositifs de fixation devront être de couleur en harmonie avec la teinte du panneau.



Sur les bâtiments d'équipements et d'activités économiques :

Ils sont autorisés en veillant à l'intégration architecturale et paysagère.

Sur les bâtiments techniques agricoles :

Ils sont autorisés sur tous les bâtiments techniques agricoles existants

Pour les nouveaux bâtiments techniques agricoles autorisés, supports de dispositifs de production d'énergie renouvelable, ils seront dimensionnés pour le besoin de l'activité de production agricole et non pour le besoin de production d'énergie. Ces nouveaux bâtiments supports de dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent aussi être regroupés avec les autres constructions agricoles de l'exploitation.

Installations non domestiques (photovoltaïque au sol et agrivoltaïque et éolien) :

Dispositifs au sol non agrivoltaïques

Ils sont interdits dans tout le périmètre identifié sous le nom de « secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (ex UNESCO), soit l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

Dispositifs au sol agrivoltaïques

Ils sont interdits dans tout le périmètre identifié sous le nom de « secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (ex UNESCO), soit l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

Il est rappelé que dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, c'est l'avis de ce dernier qui est appliqué.

Titre 3- . DISPOSITIONS PAR ZONES

Introduction

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour chacune des zones. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le chapitre 2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » constituant le cahier 4a du présent PLUI.

Définitions générales

1-Constructions - Destination / Sous destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit précisée au sein d'un lexique national. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenu par le PLUI est précisée comme suit :

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « Habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « Commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : 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 sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

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

La destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : 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, lieux de culte.

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

La destination de construction « Exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une

activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Par ailleurs l'exploitation agricole est définie par l'article L.3111-1 du code rural qui énonce :

« 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 cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. 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. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. »

La destination de construction « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination : « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations

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

2-Réhabilitation d'un bâtiment en ruine :

Rappels article L 111-23 – Bâtiments pouvant être réhabilités :

« 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-Reconstruction :

Rappels article L111-15 – Reconstruction d'un bâtiment détruit :

« 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Il est précisé que cette obligation s'entend comme une reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, tel qu'il avait été initialement autorisé.

Seules des modifications très limitées sont autorisées, que ce soit en termes d'implantation, de surface, de hauteur ou de volume ou de fonctionnalité du bâtiment à reconstruire.

La reconstruction devra respecter les règles d'aspect extérieur définies par le présent règlement

Elle devra s'accompagner de la mise en œuvre des conditions suivantes :

- Avoir une meilleure fonctionnalité de l'ensemble reconstruit
- Améliorer l'unité architecturale de l'ensemble reconstruit

Zone UA

La zone **UA** correspond aux centres bourgs anciens.

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone UA. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre 2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » constituant le cahier 4a du présent PLUI.

1-Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdite celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires, tertiaire et primaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements :

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Interdit
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Autorisé
Aménagement d'un golf	Interdit
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Autorisé

Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisé s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits.

1.2- Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les occupations et destinations non interdites et non soumises à condition sont autorisées.

Les constructions admises sous conditions :

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Artisanat et commerce de détail
 - les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 400 m² de surface de plancher. L'extension des commerces de détail et artisanat existant avant la date d'approbation du PLUi est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m² de surface de plancher.
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 400 m² de surface de plancher. L'extension des activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle existant avant la date d'approbation du PLUi est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire, tertiaires et primaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Industrie
 - Les constructions à usage d'activité non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attendants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 400 m² de surface de plancher.
- Bureau
 - Les constructions à usage de bureau si leur superficie n'excède pas 400 m² de surface de plancher.

Cas particulier des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Certains secteurs de la zone UA font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cela concerne les communes de :

- Ligny en Brionnais
- Saint Didier en Brionnais
- Sainte Foy

- . Sarry
- . Varenne l'Arconce

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLUi.

Le projet doit alors montrer qu'il peut s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone.

Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le PLUi comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations et destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma, Hôtel, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Tableau récapitulatif des destinations autorisées

	UA		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
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			
Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaires, Tertiaires ou primaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

2-Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

L'implantation des constructions doit tendre à respecter à l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Libre

2.2 -Emprise au sol

Libre

2.3 Hauteur des constructions

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement et jusqu'à l'égout de toit.

Une hauteur maximale des constructions n'est pas définie. Toutefois, la hauteur des nouveaux bâtiments doit être compatible avec une bonne intégration dans le tissu urbain existant. Une « émergence » ou une trop faible hauteur par rapport aux constructions voisines sont possibles à condition de s'inscrire dans la ligne de faîtage des constructions voisines et de maintenir la pente de toit.

Zone UB

La zone **UB** correspond au développement de Iguerande le long de la départementale.

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone UB. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre 2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

Certains secteurs de la zone UB font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : se reporter au document graphique et au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1-Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdite celle à sous-destination de :

- Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire et primaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements :

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Interdit
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Autorisé
Aménagement d'un golf	Interdit

Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Autorisé
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisé s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits

1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les occupations et destinations non interdites et non soumises à condition sont autorisées.

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Artisanat et commerce de détail
 - les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 400 m² de surface de plancher. L'extension des commerces de détail et artisanat existant avant la date d'approbation du PLUi est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m² de surface de plancher.
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 400 m² de surface de plancher. L'extension des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existant avant la date d'approbation du PLUi est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire et primaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Industrie
 - les constructions à usage d'activité non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attenants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 400 m² de surface de plancher.
- Bureau
 - les constructions à usage de bureau si leur superficie n'excède pas 400 m² de surface de plancher.

Cas particulier des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Certains secteurs de la zone UB font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Se référer au zonage et au document des OAP

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLUi.

Le projet doit alors montrer qu'il peut s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone.

Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Tableau récapitulatif des destinations autorisées

	UB		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
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			
Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaires, Tertiaires ou primaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

2 -Caractéristiques, urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

L'implantation des constructions doit tendre à respecter à l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Libre

2.2 Emprise au sol

Libre

2.3 Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement et jusqu'à l'égout de toit.

Règle :

La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres sans que le bâtiment ne puisse comprendre plus de 3 niveaux au-dessus du terrain naturel.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, silos agricoles, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Une hauteur maximale différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage et de la pente de toit.

Zone UC

La zone UC correspond au développement pavillonnaire notamment des bourgs les plus importants (Semur en Brionnais, Saint Christophe en Brionnais, Fleury la Montagne).

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone UC. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre 2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

Certains secteurs de la zone UC font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Se référer au zonage et au document des OAP

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », est interdite celle à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire et primaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Commerce de gros
- Cinéma

Pour les aménagements :

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le

	nombre des emplacements
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Interdit
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Autorisé
Aménagement d'un golf	Interdit
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Autorisé
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisé s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits.

1.2- Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les occupations et destinations non interdites et non soumises à condition sont autorisées.

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Artisanat et commerce de détail
 - L'extension des commerces de détail et artisanat existants avant la date d'approbation du PLUi est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m² de surface de plancher
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 400m² de surface de plancher. L'extension des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existant avant la date d'approbation du PLUi est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires, tertiaires et primaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Industrie
 - les constructions à usage d'activité non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attenants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 400 m² de surface de

plancher.

- Bureau

- les constructions à usage de bureau si leur superficie n'excède pas 400 m² de surface de plancher.

Cas particulier des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Certains secteurs de la zone UC font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : se reporter au document graphique et au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLUi.

Le projet doit alors montrer qu'il peut s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone.

Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Tableau récapitulatif des destinations autorisées

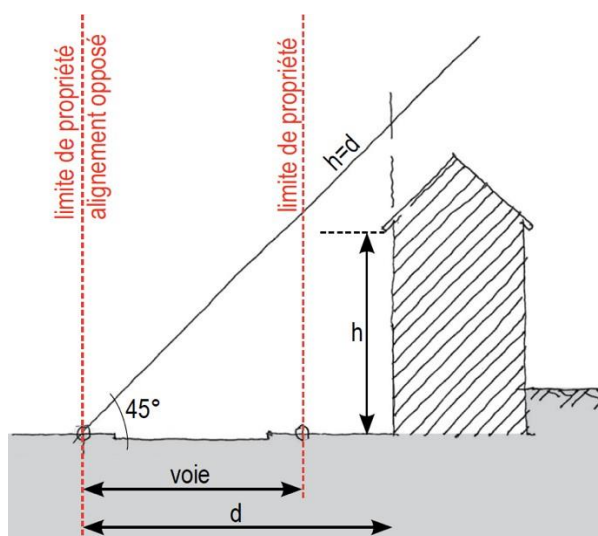
	UC		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
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			
Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaires, Tertiaires ou primaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

2 -Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci à l'égout de toit (h) : $d \geq h$

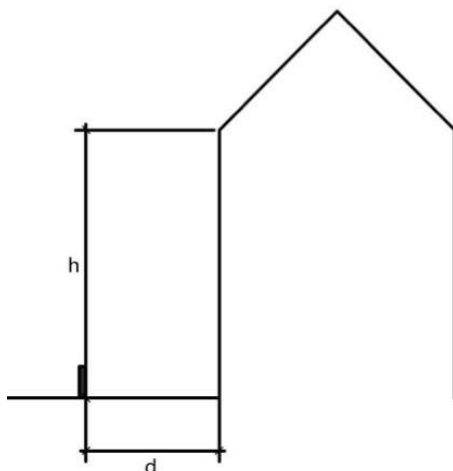


Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.

2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Toutefois, les constructions sont admises jusqu'en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur à l'égout du toit, à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 2 mètres est exigé, mesuré à partir du bord du bassin.
- Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

L'implantation d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres est libre.

2.2- Emprise au sol

Non réglementé

2.3- Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement et jusqu'à l'égout de toit.

Règle :

La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres sans que le bâtiment ne puisse comprendre plus de 2 niveaux au-dessus du terrain naturel.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, silos agricoles, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Une hauteur maximale différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage et de la pente de toit.

Zone UH

La zone **UH** correspond aux hameaux dans lesquels un petit développement peut être autorisé. Ils ont vocation à accueillir des logements, mais pas des commerces ou des services étant donné leur position loin des centres bourgs.

En revanche des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique peuvent y trouver place.

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone UH. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre 2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1- Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire et primaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements :

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Interdit
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Autorisé
Aménagement d'un golf	Interdit
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Autorisé
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisé s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchyliques, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits.

1.2- Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les occupations et destinations non interdites et non soumises à condition sont autorisées.

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont autorisées celles à sous-destination de :

- Artisanat – Commerce de détail dans la limite de 100m² de surface d'exposition/vente d'une activité d'artisanat d'art.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire et primaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Industrie
 - les constructions à usage d'activité non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attenants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de

plancher.

- Bureau
 - les constructions à usage de bureau si leur superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher

Cas particulier des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Certains secteurs de la zone Uh font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : se reporter au document graphique et au document des orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLUi.

Le projet doit alors montrer qu'il peut s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone.

Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

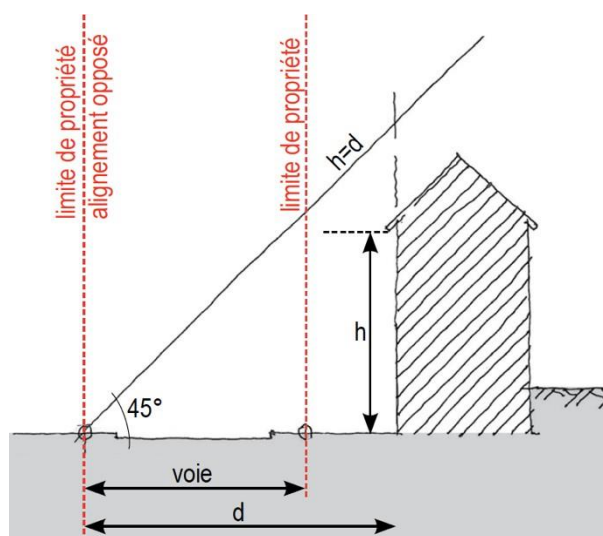
Tableau récapitulatif des destinations autorisées

	UH		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaires, Tertiaires ou primaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci à l'égout de toit (h) : $d \geq h$

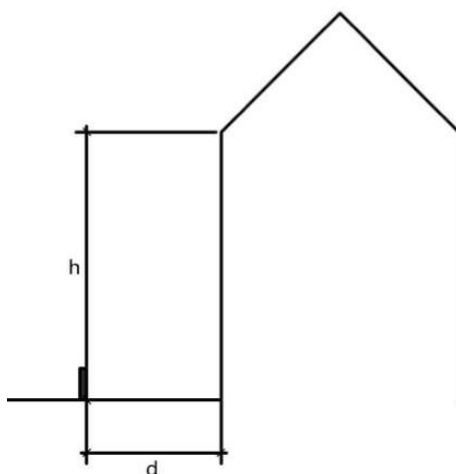


Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.

2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m



Toutefois, les constructions sont admises jusqu'en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur à l'égout du toit; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 2 mètres est exigé mesuré à partir du bord du bassin.
- Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

L'implantation d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres est libre.

2.2- Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,4.

Il ne s'applique pas aux piscines non couvertes, non plus qu'aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.3- Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement et jusqu'à l'égout de toit.

Règle :

La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres sans que le bâtiment ne puisse comprendre plus de 2 niveaux au-dessus du terrain naturel.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, silos agricoles, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Une hauteur maximale différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage et de la pente de toit.

Zone UE

La zone UE correspond aux secteurs réservés à l'accueil des équipements.

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone UE. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

1 -Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », est interdite celle à sous- destination de :

- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », est interdite celle à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Artisanat - Commerce de détail
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue accueil d'une clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire et primaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements :

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Autorisé uniquement lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Autorisé
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Autorisé
Aménagement d'un golf	Interdit
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Autorisé
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisé s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits.

1.2- Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les occupations et destinations non interdites et non soumises à condition sont autorisées.

Les constructions admises sous conditions

- Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :
 - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées à l'activité, réalisées postérieurement à l'activité correspondante et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

Tableau récapitulatif des destinations autorisées

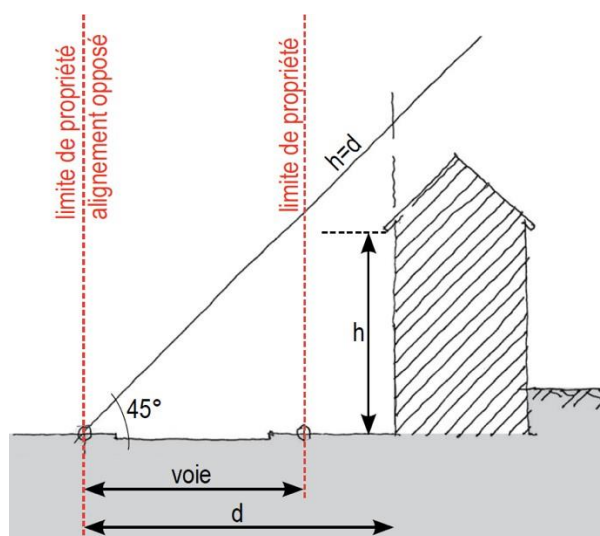
	UE		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaires, Tertiaires ou primaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

2- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de toit de celle-ci (h) : $d \geq h$

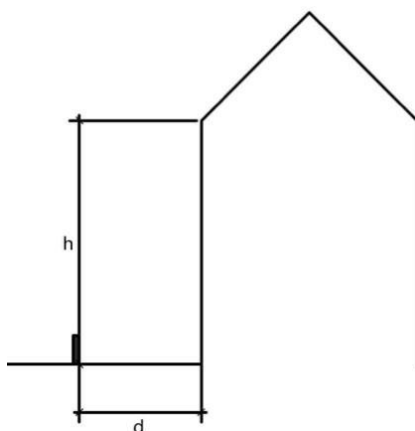


Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle.
- Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m



Toutefois, les constructions sont admises jusqu'en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie, car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur à l'égout du toit ; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 2 mètres est exigé, mesuré à partir du bord du bassin.
- Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

L'implantation d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres est libre.

2.2– Emprise au sol

Libre

2.3– Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement et jusqu'à l'égout de toit.

Règle

La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, silos agricoles, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Une hauteur maximale différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage et de la pente de toit.

Zone UX

La zone **UX** correspond aux secteurs réservés à l'accueil des activités.

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone UX. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre 2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

1-Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1- Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination d'« **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », est interdite celle à sous- destination de :

- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdits celles à sous-destination de :

- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service avec accueil d'une clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Lieux de culte

Pour les aménagements :

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Interdit
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Interdit
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Interdit
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Interdit
Aménagement d'un golf	Interdit
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Autorisé
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisé s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchyliques, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits.

1.2- Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les occupations et destinations non interdites et non soumises à condition sont autorisées.

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Les constructions à usage de logement à condition d'être directement liées à l'activité, réalisées postérieurement à l'activité correspondante et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Le volume de l'habitation doit être intégré au volume du bâtiment d'activité et sa surface de plancher ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité.

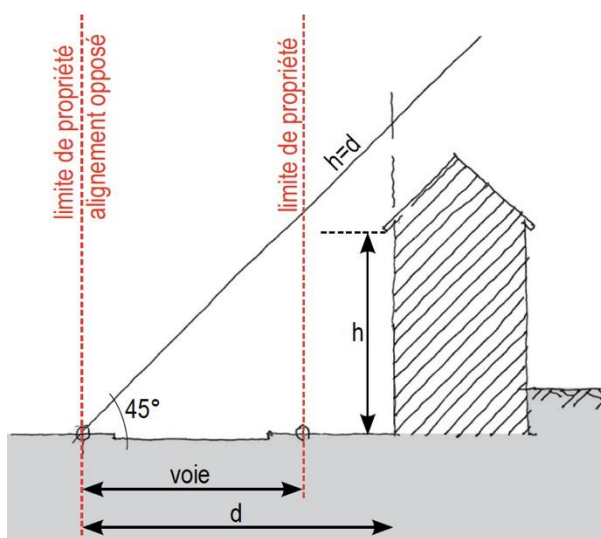
Tableau récapitulatif des destinations autorisées

	UX		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaires, Tertiaires ou primaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de toit de celle-ci (h) : $d \geq h$

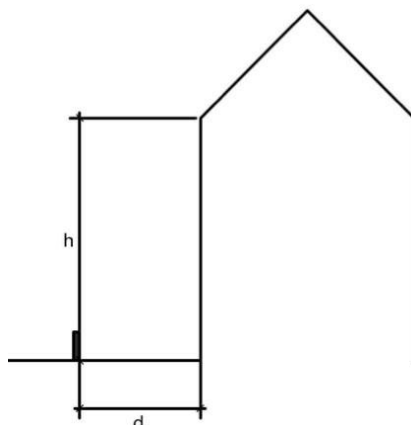


Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle.
- Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.

2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m



Toutefois, les constructions sont admises jusqu'en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie, car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur à l'égout du toit; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 2 mètres est exigé, mesuré depuis le bord du bassin.
- Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

L'implantation d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres est libre.

2.2 – Emprise au sol

Libre

2.3 – Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement et jusqu'à l'égout de toit.

Règle :

La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, silos agricoles, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Une hauteur maximale différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage et de la pente de toit.

ZONE 1AU

La zone **1AU** correspond aux secteurs de développement pour l'habitat

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation et doivent faire l'objet d'un aménagement cohérent compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone 1AU. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre 2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

Conditions d'urbanisation :

Les zones 1AU sont urbanisables de la façon suivante au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux dans la zone.

1 -Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1- Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Artisanat - Commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires, tertiaire et primaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements :

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Interdit
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Interdit
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Interdit
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Interdit
Aménagement d'un golf	Interdit
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Autorisé
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisés s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchyliques, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits.

1.2- Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les occupations et destinations non interdites et non soumises à condition sont autorisées.

Cas particulier des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLUi.

Autres conditions supplémentaires pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Industrie
 - . les constructions à usage d'activité non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attendants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 400 m² de surface de plancher.
- Bureau
 - . les constructions à usage de bureau si leur superficie n'excède pas 400 m² de surface de plancher.

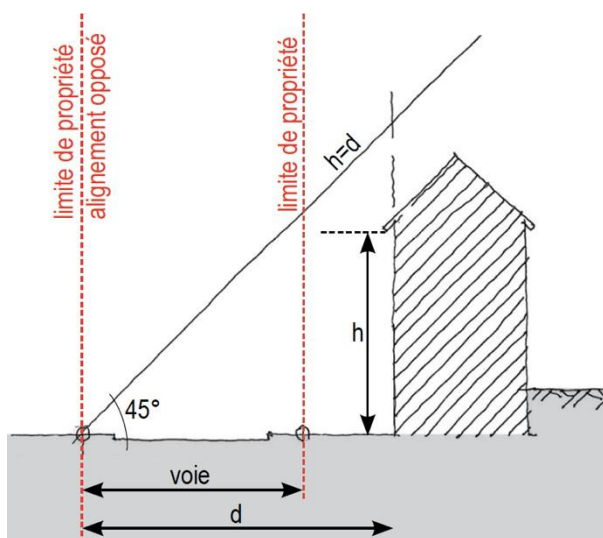
Tableau récapitulatif des destinations autorisées

	1AU		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaires, Tertiaires ou primaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de toit de celle-ci (h) : $d \geq h$

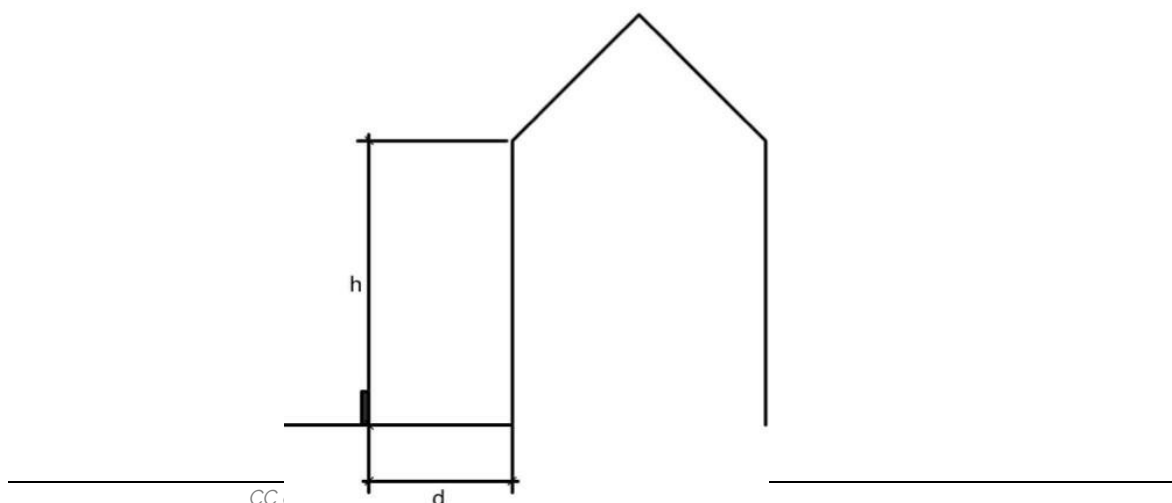


Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.

2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m



Toutefois, les constructions sont admises jusqu'en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie, car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur à l'égout du toit ; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 2 mètres est exigé, mesuré à partir du bord du bassin.
- Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

L'implantation d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres est libre.

2.2– Emprise au sol

Libre

2.3– Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement et jusqu'à l'égout de toit.

Règle :

La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres sans que le bâtiment ne puisse comprendre plus de 2 niveaux au-dessus du terrain naturel.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, silos agricoles, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Une hauteur maximale différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage et de la pente de toit.

Zone 2AU

La zone **2AU** correspond aux secteurs de développement pour l'habitat qui ne sont pas ouverts immédiatement à l'urbanisation.

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du PLUi.

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone 2AU. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Toutes les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** » sont interdites.

Toutes les constructions à destination de « **Habitation** » sont interdites.

Toutes les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** » sont interdites.

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Lieux de culte

Toutes les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire et primaire** » sont interdites.

Pour les aménagements :

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Interdit
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Interdit
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Interdit
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Interdit
Aménagement d'un golf	Interdit
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit

Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Autorisé si elles présentent moins de 25 places sous réserve de ne pas être imperméabilisées
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisés s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits

1.2- Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées dans la mesure où ils sont compatibles avec une urbanisation future de la zone principalement pour de l'habitat.

Tableau récapitulatif des destinations autorisées

	2AU		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaires, Tertiaires ou primaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

2 –Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Libre

2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Libre

2.2– Emprise au sol

Libre

2.3– Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement et jusqu'à l'égout de toit.

Règle :

La hauteur maximum des constructions est de 4 mètres

Zone A

La zone **A** comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue plusieurs zonages :

- Un zonage **A** dédié à l'activité agricole
- Un zonage **Ap** dans lequel, compte tenu des potentialités paysagères fortes relevées, les constructions et aménagements sont restreints,
- Un zonage **Aco** identifiant des corridors d'intérêt environnemental à préserver,
- Un zonage **Ax** identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante.
- Un zonage **Ae** correspondant aux équipements d'intérêt collectifs présents en zone A (comme la déchetterie par exemple)
- Un zonage **At** correspondant aux secteurs de tourisme/loisirs/culture.

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone A.

Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine »

1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1 - Occupation et utilisation du sol interdites

1.1.1 Pour les constructions

En zone A

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant.

Dans la zone ACo

Sont interdites :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant.

Toutes les installations de production d'énergie renouvelable au sol qu'elles soient ou non agrivoltaïques

En zone Ae

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant.

En zone At

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant.

Dans la zone Ap

Sont interdites :

Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant.

Toutes les installations de production d'énergie renouvelable au sol qu'elles soient ou non agrivoltaïques. Toutefois sont autorisées celles de production domestique si elles sont limitées à une emprise au sol de

20m² et situées à moins de 20 m de la construction principale.

Dans la zone Ax

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant.

1.1.2 Installations d'énergies renouvelables :

Se référer aux dispositions spécifiques du titre 2 : « DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES » Chapitre « production d'énergie renouvelable »

1.1.3 Aménagements :

Dans les zones A, Ap, Aco, Ae, At, Ax, At sont interdits tous les aménagements l'exception de ceux autorisés à l'article 1.2 suivant.

1.2- Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans tous les secteurs les constructions, extensions, annexes sont autorisées ci-après sous réserve de préserver le caractère architectural d'origine.

Dans les zones A :

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
 - Les bâtiments et installations agricoles sont admis à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site. Ces bâtiments doivent être regroupés avec le siège d'exploitation ou d'autres bâtiments techniques agricoles déjà existants.
 - Les nouvelles constructions à vocation de bâtiment d'élevage doivent être éloignées d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole et implantées à proximité du site d'exploitation (moins de 100m)
 - Les dispositifs de production des énergies renouvelables sont autorisés sur les toitures des constructions existantes qui ne présentent pas de valeur patrimoniale. Ils sont autorisés sur tous les bâtiments techniques agricoles. Pour les nouveaux bâtiments techniques supports de dispositifs de production d'énergie renouvelable, ils seront dimensionnés pour le besoin de l'activité de production agricole et non pour le besoin de production d'énergie. Ces nouveaux bâtiments supports de dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent aussi être regroupés avec les autres constructions agricoles de l'exploitation.
- Exploitation forestière : les constructions sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-

destination de :

- Logements et hébergement dans les conditions suivantes :
 - . Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - . Les extensions sont autorisées, et notamment dans le cas d'un bâtiment implanté en limite de la zone A sur une autre zone que A, sous réserve des conditions suivantes :
 - * que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voirie et équipements publics,
 - * que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m²,
 - * Dans la limite la plus grande, soit de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, soit de 200 m² de surface totale de plancher après travaux. Cette proportion peut être augmentée dans le cas de création de surfaces de plancher pour relier le bâtiment principal de l'habitation et une annexe.
 - . Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que A, sous réserve des conditions suivantes :
 - * d'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation mesuré en tout point de l'annexe.
 - * dans la limite maximale de trois dépendances par habitation existante,
 - * que l'emprise au sol de chacune de ces annexes n'excède pas 45 m²,
 - * que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.50 mètres.
 - . Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que A, sous réserve des conditions suivantes :
 - * d'être intégralement situées dans un rayon de 80 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.
 - * Leur surface ne dépasse pas 100 m².
 - * pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

Les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones Aco :

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
 - . Les extensions des bâtiments et installations agricoles existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante avant travaux

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Logements et hébergement dans les conditions suivantes :
 - . Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès

lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions sont autorisées, et notamment dans le cas d'un bâtiment implanté en limite de la zone Aco sur une autre zone que Aco, sous réserves des conditions suivantes :

- que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voirie et équipements publics,
- que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50m²,
- Dans la limite la plus grande, soit de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, soit de 200 m² de surface totale de plancher après travaux. Cette proportion peut être augmentée dans le cas de création de surfaces de plancher pour relier le bâtiment principal de l'habitation et une annexe.

Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que Aco, sous réserve des conditions suivantes :

- d'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation mesuré en tout point de l'annexe.
- dans la limite maximale de trois dépendances par habitation existante,
- que l'emprise au sol de chacune de ces annexes n'excède pas 45 m²,
- que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.50 mètres.

Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que Aco, sous réserve des conditions suivantes :

- d'être intégralement situées dans un rayon de 80 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.
- Leur surface ne dépasse pas 100m².
- pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

Les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,

Dans la zone Ae :

Sont admis :

- Les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les installations et aménagements et aires de stationnements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les équipements sportifs de plein air et les constructions nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs dans la limite de 500 m² d'emprise au sol et les aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs
- Les aménagements nécessaires aux destinations « autres hébergements touristiques »
- Les établissements de santé et d'action sociale sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne

portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les autres équipements recevant du public sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans la zone At :

Sont admis :

- Les aménagements et réhabilitations des constructions existantes
- Les « salles d'art et de spectacle » et les « centres de congrès et d'exposition » dans la limite de 800 m² d'emprise au sol et de 8 m de hauteur au plus haut de la construction hors éléments techniques et les aménagements nécessaires à cette sous-destination
- Les activités de « restauration », « hôtels », « autres hébergements touristiques », dans la limite de 400 m² d'emprise au sol par construction et les aménagements nécessaires à cette sous-destination

Dans la zone Ap :

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions suivantes :

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions sont autorisées, et notamment dans le cas d'un bâtiment implanté en limite de la zone Ap sur une autre zone que Ap, sous réserves des conditions suivantes:
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voirie et équipements publics,
 - que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50m²,
 - Dans la limite la plus grande, soit de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, soit de 200 m² de surface totale de plancher après travaux. Cette proportion peut être augmentée dans le cas de création de surfaces de plancher pour relier le bâtiment principal de l'habitation et une annexe
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que Ap, sous réserve des conditions suivantes :
 - d'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation mesuré en tout point de l'annexe.
 - dans la limite maximale de trois dépendances par habitation existante,
 - que l'emprise au sol de chacune de ces annexes n'excède pas 45m²,
 - que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 mètres.
- Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que Ap, sous réserve des conditions suivantes :
 - d'être intégralement situées dans un rayon de 80 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.
 - Leur surface ne dépasse pas 100m².
 - pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

Les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques. Ils sont autorisés dès lors qu'ils

ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones Ax :

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous les conditions suivantes :

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions sont autorisées, et notamment dans le cas d'un bâtiment implanté en limite de la zone Ax sur une autre zone que Ax, sous réserves des conditions suivantes:
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voirie et équipements publics,
 - que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50m²,
 - Dans la limite la plus grande, soit de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, soit de 200 m² de surface totale de plancher après travaux. Cette proportion peut être augmentée dans le cas de création de surfaces de plancher pour relier le bâtiment principal de l'habitation et une annexe.
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que Ax, sous réserve des conditions suivantes :
 - d'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation mesuré en tout point de l'annexe.
 - dans la limite maximale de trois dépendances par habitation existante,
 - que l'emprise au sol de chacune de ces annexes n'excède pas 45m²,
 - que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 mètres.
- Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que Ax, sous réserve des conditions suivantes :
 - d'être intégralement situées dans un rayon de 80 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.
 - Leur surface ne dépasse pas 100m².
 - pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

Les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les constructions à sous-destination de « **Commerce et activité de service** » et « **Autres activités des secteurs secondaires, tertiaire et primaires** », sont admises dans les conditions suivantes :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou de constructions annexes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes de ces sous-destinations sont autorisées sous réserves que l'extension des constructions existantes n'excède pas 50% de l'emprise au sol

existante avant l'approbation du PLUi.

- Les nouveaux locaux nécessaires aux activités existantes de ces sous-destinations sont autorisés sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100 m²,

Dans l'ensemble des zones A, Aco, Ae, Ap, Ax, At :

Bâtiments pouvant changer de destination

Dans l'ensemble de ces zones sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Il s'agit d'une part, des anciens bâtiments agricoles isolés et abandonnés, construits après 1943 avec un permis de construire, qui ne sont pas des ruines et qui n'ont fait l'objet d'aucun changement de destination dument autorisé et d'autre part, des bâtiments dont la vocation agricole a été abandonnée depuis peu et pour lesquelles aucune reprise de l'activité agricole n'est envisageable.

Il appartiendra au pétitionnaire souhaitant réaliser des travaux sur ces bâtiments de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies.

Selon les cas, ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers le logement, soit vers la destination Commerce - activités de service, la destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ». Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

De plus :

Ces changements de destination ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve des conditions suivantes

- Des extensions aux constructions pouvant changer de destination ne sont autorisées que de manière très mesurée et dans le respect du caractère historique du bâti et dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques et fonctionnelles.
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voiries et équipements publics,

Bâtiments abandonnés et isolés

Concernant les constructions existantes réalisées antérieurement à la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, initialement à destination agricole mais dont l'usage n'est plus agricole depuis longtemps en raison de leur abandon, et sous réserve que ces constructions ne puissent pas être qualifiées de ruines, est autorisé leur aménagement, leur réfection, et leur reconstruction à l'identique pour de l'habitation, dès lors que ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant, que ces bâtiments puissent être raccordés aux réseaux publics sans extension ou renforcement de ces derniers et qu'ils soient desservis par des voies existantes et suffisantes.

Ces bâtiments ne font pas l'objet d'une identification au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Il appartiendra au pétitionnaire souhaitant réaliser des travaux sur ces bâtiments de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies.

Bâtiments accessoires à l'habitation existante

Pour les bâtiments construits avant ou après 1943, initialement à destination agricole mais dont la destination a disparu de longue date, et qui ne sont pas des ruines, Ces bâtiments accessoires suivent la destination du bâtiment principal, il s'agit donc également de bâtiments à usage d'habitation.

Aucune identification de ces bâtiments accessoires n'est nécessaire au titre d'un changement de destination L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de constructions annexes qui par leurs caractéristiques peuvent être regardées comme des accessoires du bâtiment principal d'habitation ou autres, accolés ou non tels que notamment : garages, abris de jardin, celliers, remise, anciennes granges, etc. Ces bâtiments accessoires doivent être des locaux secondaires, être situés sur la même unité foncière et implantés selon un éloignement restreint du bâtiment principal. Les caractéristiques du bâti historique du territoire font que ces bâtiments peuvent présenter une volumétrie importante sans que cela nuise à leur usage d'annexe.

Leur aménagement, leur réfection, et leur reconstruction à l'identique pour de l'habitation sont autorisés dès lors que :

- ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- ces travaux prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant
- ces bâtiments puissent être raccordés aux réseaux publics sans extension ou renforcement de ces derniers et qu'ils soient desservis par des voies existantes et suffisantes.

Il appartiendra au pétitionnaire souhaitant réaliser des travaux sur ces bâtiments de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies.

Dans toutes les zones pour les aménagements :

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, est autorisé lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements. Ils sont autorisés en Ae
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Interdit
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Interdit
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Interdit sauf en zone Ae
Aménagement d'un golf	Interdit
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Interdit sauf en zone At et en zone Ae
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisés s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits

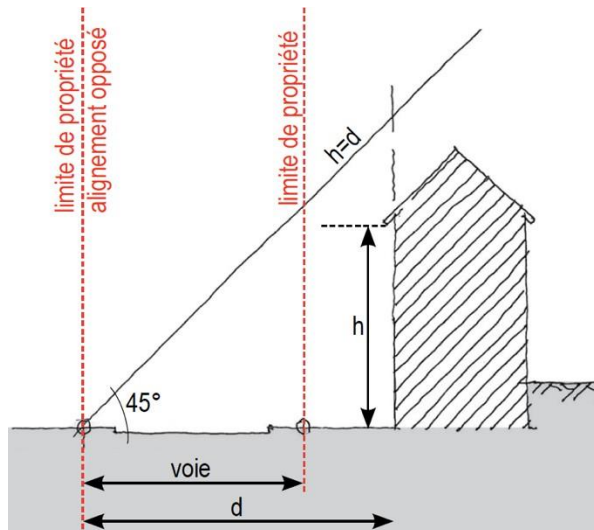
Tableau récapitulatif les destinations autorisées hors changements de destination identifiés

	A			Aco			Ap			Ax			Ae			At		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière																		
Exploitation agricole																		
Exploitation forestière																		
Habitation																		
Logement																		
Hébergement																		
Commerce - activités de service																		
Artisanat - Commerce de détail																		
Restauration																		
Commerce de gros																		
Activité de service avec clientèle																		
Hôtels																		
Autres hébergements touristiques																		
Cinéma																		
Équipement d'intérêt collectif et services publics																		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																		
Salles d'art et de spectacle																		
Équipements sportifs																		
Autres équipements recevant du public																		
Lieux de culte																		
Autres activités des secteurs secondaires, tertiaires et primaires																		
Industrie																		
Entrepôt																		
Bureau																		
Centre de congrès et d'exposition																		
Cuisine dédiée à la vente en ligne																		

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de toit de celle-ci (h) : $d \geq h$

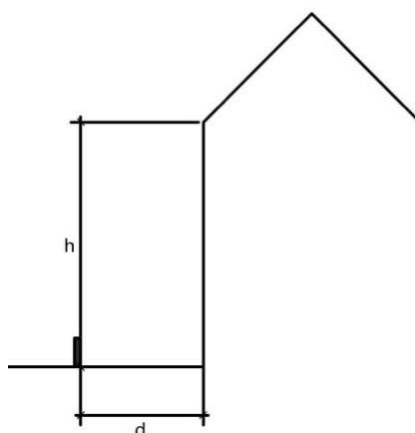


Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.

2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m



Toutefois, les constructions sont admises jusqu'en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie, car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur à l'égout du toit; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 2 mètres est exigé, mesuré à partir du bord du bassin.
- Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

2.2- Emprise au sol

Libre

2.3- Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit du bâtiment

Règle

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est de 9 mètres sans que le bâtiment ne puisse comprendre plus de 2 niveaux au-dessus du terrain naturel.

La hauteur maximum pour les autres constructions autorisées est de 12 mètres.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, silos agricoles, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Une hauteur maximale différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage et de la pente de toit.

Zone N

La zone **N** comprend les secteurs à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

On distingue plusieurs secteurs :

- Un secteur **NL** identifiant des secteurs à vocation d'accueillir des activités de sports, de loisirs ou liées au tourisme (voie verte, terrains de football, étang de loisirs...)
- Un secteur **Nj** correspondant aux espaces de jardins

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone N. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre 2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine »

1 -Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1- Occupation et utilisation du sol interdites

111- Pour les constructions :

Dans la zone N :

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant

Installations d'énergies renouvelables :

Sont interdites toutes les installations de production d'énergie renouvelable au sol qu'elles soient ou non agrivoltaïques. Toutefois sont autorisées celles de production domestique si elles sont limitées à une emprise au sol de 20m² et situées à moins de 20 m de la construction principale.

Dans le secteur NL :

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant

Installations d'énergies renouvelables :

Sont interdites toutes les installations de production d'énergie renouvelable au sol qu'elles soient ou non agrivoltaïques. Toutefois sont autorisées celles de production domestique si elles sont limitées à une emprise au sol de 20m² et situées à moins de 20 m de la construction principale

Dans le secteur Nj :

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant

Installations d'énergies renouvelables :

Sont interdites toutes les installations de production d'énergie renouvelable au sol qu'elles soient ou non agrivoltaïques. Toutefois sont autorisées celles de production domestique si elles sont limitées à une emprise au sol de 20m² et situées à moins de 20 m de la construction principale.

112.- Pour les aménagements et autres usages :

Dans les zones N, Nj et Nl, sont interdits tous les aménagements à l'exception de ceux autorisées à l'article 1.2 suivant.

1.2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

1.2.1 Les constructions admises sous conditions :

Dans la zone N et Nl :

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions suivantes :

- . Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- . Les extensions sont autorisées, et notamment dans le cas d'un bâtiment implanté en limite de la zone N sur une autre zone que N, sous réserves des conditions suivantes :
 - * que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voirie et équipements publics,
 - * que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50m²,
 - * Dans la limite la plus grande, soit de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, soit de 200 m² de surface totale de plancher après travaux. Cette proportion peut être augmentée dans le cas de création de surfaces de plancher pour relier le bâtiment principal de l'habitation et une annexe.
- . Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que N, sous réserve des conditions suivantes :
 - * d'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation mesuré en tout point de l'annexe.
 - * dans la limite maximale de trois dépendances par habitation existante,
 - * que l'emprise au sol de chacune de ces annexes n'excède pas 45m²,
 - * que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 mètres.
- . Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que N, sous réserve des conditions suivantes :
 - * d'être intégralement situées dans un rayon de 80 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.
 - * Leur surface ne dépasse pas 100m².
 - * pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

Les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** » sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - . Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination.

De plus dans la zone Nl :

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination.

Les constructions des sous-destinations « restauration », « hôtels », « autres hébergements touristiques », sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à une activité de sports, de loisirs ou touristique
- Les constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions nouvelles qui n'augmentent pas de plus de 100 m² l'emprise au sol déjà existante sur le secteur **NL** considéré peuvent être autorisées.

Les constructions des sous-destinations suivantes :

- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les sous-destinations « salles d'art et de spectacles » et « équipements sportifs » sont autorisées dans les conditions suivantes :
 - Si elles sont liées et nécessaires à une activité de sports, de loisirs ou touristique
 - Les constructions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - L'aménagement des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUI peut être autorisée
 - Les constructions nouvelles qui n'augmentent pas de plus de 100 m² l'emprise au sol déjà existante sur secteur NL concerné peuvent être autorisées.

Dans la zone Nj :

Sont admis :

- les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,
- les abris de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par abri de jardin et de 3m de hauteur totale (hors installations techniques)

Dans les zones N et NL :

Bâtiments pouvant changer de destination

Dans l'ensemble de ces zones sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Il s'agit d'une part, des anciens bâtiments agricoles isolés et abandonnés, construits après 1943 avec un permis de construire, qui ne sont pas des ruines et qui n'ont fait l'objet d'aucun changement de destination dument autorisé et d'autre part, des bâtiments dont la vocation agricole a été abandonnée depuis peu et pour lesquelles aucune reprise de l'activité agricole n'est envisageable.

Il appartiendra au pétitionnaire souhaitant réaliser des travaux sur ces bâtiments de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies.

Selon les cas, ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers le logement, soit vers la destination « Commerce - activités de service », la destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » (voir plan de zonage et pièce 7 du présent dossier de PLUI). Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

De plus :

Ces changements de destination ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve des conditions suivantes :

- Des extensions aux constructions pouvant changer de destination ne sont autorisées que de manière très mesurée et dans le respect du caractère historique du bâti et dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques et fonctionnelles.
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voiries et équipements publics,

Bâtiments abandonnés et isolés

Concernant les constructions existantes réalisées antérieurement à la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, initialement à destination agricole mais dont l'usage n'est plus agricole depuis longtemps en raison de leur abandon, et sous réserve que ces constructions ne puissent pas être qualifiées de ruines, est autorisé leur aménagement, leur réfection, et leur reconstruction à l'identique pour de l'habitation, dès lors que ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant et que ces bâtiments puissent être raccordés aux réseaux publics sans extension ou renforcement de ces derniers et qu'ils soient desservis par des voies existantes et suffisantes.

Ces bâtiments ne font pas l'objet d'une identification au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Il appartiendra au pétitionnaire souhaitant réaliser des travaux sur ces bâtiments de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies.

Bâtiments accessoires à l'habitation existante

Pour les bâtiments construits avant ou après 1943, initialement à destination agricole mais qui la destination a disparu de longue date, et qui ne sont pas des ruines, ces bâtiments accessoires suivent la destination du bâtiment principal, il s'agit donc également de bâtiments à usage d'habitation.

Aucune identification de ces bâtiments accessoires n'est nécessaire au titre d'un changement de destination L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de constructions annexes qui par leurs caractéristiques peuvent être regardées comme des accessoires du bâtiment principal d'habitation ou autres, accolé ou non tels que notamment : garages, abris de jardin, celliers, remise, anciennes granges, etc. Ces bâtiments accessoires doivent être des locaux secondaires, être situés sur la même unité foncière et implantés selon un éloignement restreint du bâtiment principal. Les caractéristiques du bâti historique du territoire font que ces bâtiments peuvent présenter une volumétrie importante sans que cela nuise à leur usage d'annexe.

Leur aménagement, leur réfection, et leur reconstruction à l'identique pour de l'habitation sont autorisés dès lors que :

- ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- ces travaux prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant
- ces bâtiments puissent être raccordés aux réseaux publics sans extension ou renforcement de ces derniers et qu'ils soient desservis par des voies existantes et suffisantes

Il appartiendra au pétitionnaire souhaitant réaliser des travaux sur ces bâtiments de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies.

Dans toutes les zones, pour les aménagements

Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Autorisé en NL uniquement
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	Autorisé en NL uniquement
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	Interdit
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	Autorisé en NL uniquement
Aménagement d'un golf	Interdit
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant	Interdit

une surface de plancher totale supérieure à 40m ² , constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	Autorisé en NL uniquement
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	Interdit
Résidences mobiles de loisirs	Interdit
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	Autorisés s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
Chemin piétonnier	Autorisé
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	Autorisé
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières	Interdit
Création d'une voie	Autorisé
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	Autorisé
Création d'un espace public	Autorisé

Par défaut les aménagements non cités sont interdits

Tableau récapitulatif les destinations autorisées hors changements de destination identifiés

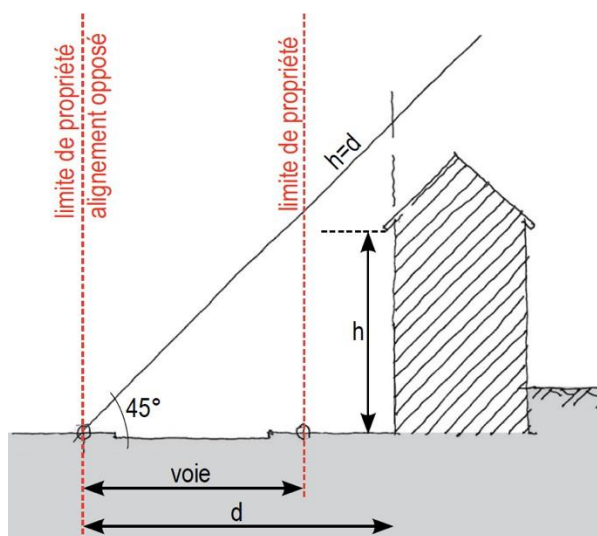
	N			NL			Nj		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière									
Exploitation agricole									
Exploitation forestière									
Habitation									
Logement									
Hébergement									
Commerce - activités de service									
Artisanat - Commerce de détail									
Restauration									
Commerce de gros									
Activité de service avec clientèle									
Hôtels									
Autres hébergements touristiques									
Cinéma									
Équipement d'intérêt collectif et services publics									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacle									
Équipements sportifs									
Autres équipements recevant du public									
Lieux de culte									
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires									
Industrie									
Entrepôt									
Bureau									
Centre de congrès et d'exposition									
Cuisine dédiée à la vente en ligne									

2 -Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de toit de celle-ci (h) : $d \geq h$

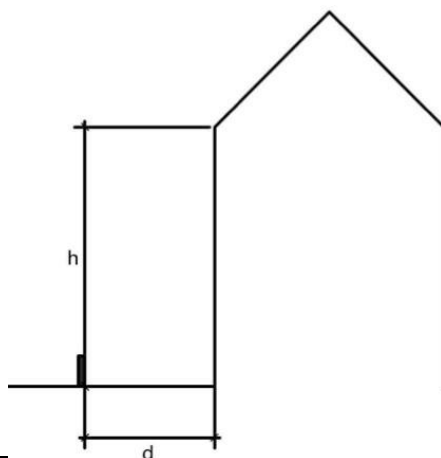


Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.

2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Toutefois, les constructions sont admises jusqu'en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie, car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, la reproduction à l'identique d'une caractéristique non autorisée n'est pas autorisée.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur ; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 2 mètres est exigé, mesuré à partir du bord du bassin.
- Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

2.2- Emprise au sol

Libre

2.3- Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit du bâtiment.

Règle

Dans la zone N, la hauteur maximum des constructions est de 9 mètres sans que le bâtiment ne puisse comprendre plus de 2 niveaux au-dessus du terrain naturel.

Dans le sous-secteur **NL**, la hauteur maximum des nouvelles constructions ne peut dépasser 6 mètres.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, silos agricoles, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Une hauteur maximale différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage et de la pente de toit.

ANNEXE - GLOSSAIRE

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un mur et situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLUi, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- les emprises publiques et les propriétés privées riveraines ;
- un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- les voies privées et les propriétés privées riveraines.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Sont considérées comme des annexes, les constructions tout à la fois :

- situées sur le même terrain d'assiette que la construction principale ;
- non contiguës à la construction principale, sauf à être reliées à cette dernière par un simple auvent ou porche ;
- dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, carport, abri de jardin/ bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniériste, etc.)

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

Contigü :

Des constructions ou terrains sont contigüs lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine public :

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public, dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

Égout de toiture :

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant travaux. 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.

Emprises publiques :

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

Espaces boisés classés (EBC) :

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace de pleine terre :

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable à 100 %;
- sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux;
- il doit recevoir des plantations.

Ainsi sont comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen ». Les espaces végétalisés qui seraient aménagés sur des sous-sols.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension :

Il s'agit d'une nouvelle construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure et une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Façade / pignon :

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies desservant la construction ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

Front bâti :

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu) à faible distance les uns des autres, à l'alignement ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

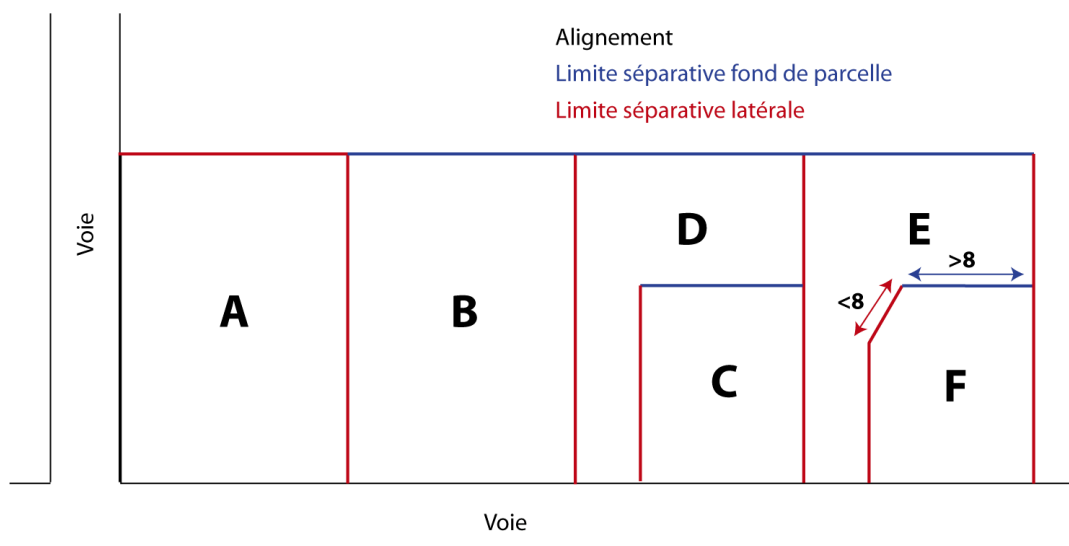
Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière, hormis celle la séparant de l'alignement. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



Mutualisation du stationnement :

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Plan de prévention des risques d'inondation

Le PPRI est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

Récupération des eaux pluviales :

Consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner, ou non, un changement de destination.

Rétention des eaux pluviales :

Vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un événement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

Sol ou terrain naturel :

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Stationnements automobiles :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Surface de plancher :

R111-22 Code Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale d'une construction pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

Voies / voiries :

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe :

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

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

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.

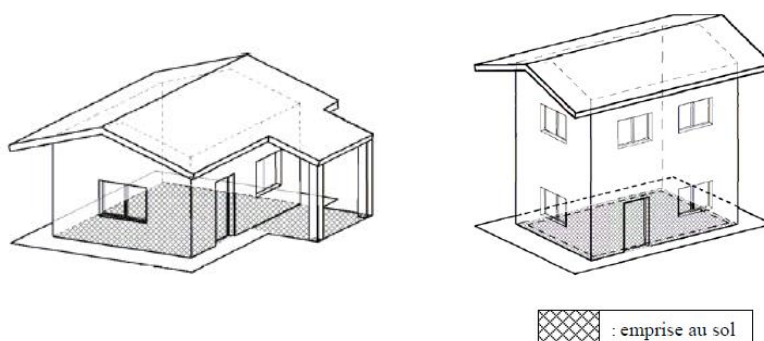
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Construction existante :

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

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.



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.

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

Façade :

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

Gabarit :

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

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :

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

Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.