

Règlement écrit



DOSSIER APPROUVÉ LE :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

prescrit le

arrêté le

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

PREAMBULE	4
<i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT</i>	4
<i>CONTENU DU RÈGLEMENT</i>	4
<i>ELEMENTS EXPLICATIFS A PORTEE REGLEMENTAIRE _ LEXIQUE</i>	5
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
<i>Servitudes d'utilité publique et annexes</i>	7
<i>Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir</i>	7
<i>Zones de carrière</i>	7
<i>Prise en compte des zones humides</i>	7
<i>Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir</i>	8
<i>Linéaires commerciaux</i>	8
<i>Reconstruction à l'identique</i>	8
<i>Permis de démolir</i>	8
<i>Droit de préemption urbain et sur les fonds de commerce</i>	8
<i>Principe d'application des règles du présent règlement dans le cas d'un lotissement ou permis groupé</i>	8
<i>Caractéristiques du territoire pour l'application du droit des sols</i>	8
<i>Déclaration préalable pour les clôtures</i>	9
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	10
<i>Respect des prescriptions définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Bocage »</i>	11
<i>Cas spécifique des ouvrages du réseau public de transport d'électricité et des canalisations de conduite de gaz</i>	11
<i>Qualité urbaine, architecturale et environnementale</i>	11
<i>Clôtures</i>	12
<i>Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations</i>	13
<i>Obligations de réalisation d'aires de stationnement</i>	14
<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>	14
<i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i>	14
TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE	16
A. LES ZONES URBAINES	17
<i>La zone U</i>	18
<i>La zone UE</i>	21
B. LES ZONES A URBANISER	25
<i>La zone 1AU (a-b-c-d)</i>	26
<i>La zone 1AUE</i>	29
<i>Les zones 2AU et 2AUE</i>	31
C. LES ZONES AGRICOLES	32
<i>ZONE A</i>	33
D. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	37
<i>ZONE N</i>	38

Préambule

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges.

2. CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques (plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et orientation d'aménagement thématique « Bocage ») qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- de **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre I**)
- de **dispositions communes à toutes les zones**, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**)
- de **dispositions spécifiques** applicables à chaque zone (**Titre III**) :
 - zones urbaines
 - zones à urbaniser
 - zones agricoles
 - zones naturelles
- d'**annexes (Titre VI)** constituées :
 - de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document peut contenir des **croquis explicatifs** permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, **ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire**.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLUi ».

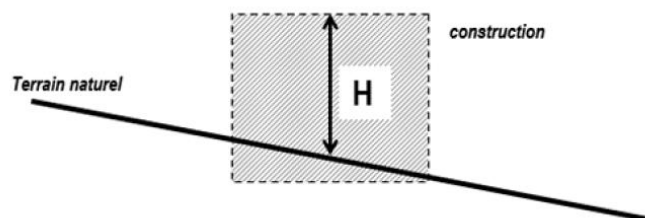
3. ELEMENTS EXPLICATIFS A PORTEE REGLEMENTAIRE _ LEXIQUE

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

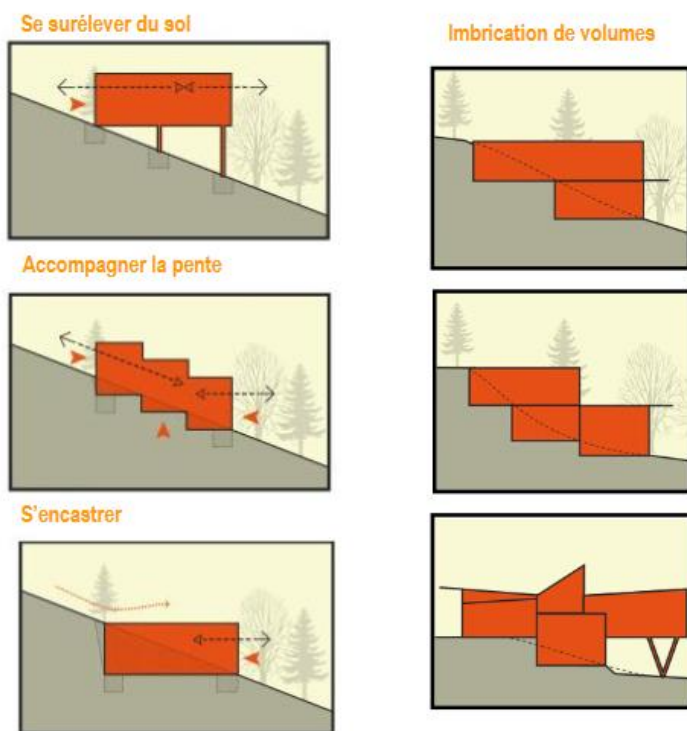
La **fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017**, éditée par la DHUP et dénommée « **lexique national d'urbanisme** » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

Définition de la hauteur, retenue pour le présent règlement de PLUi :

Hauteur maximale (H) : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel à l'aplomb de cette construction, avant les travaux de terrassement. En pente, la mesure sera réalisée à partir du niveau moyen de l'emprise de la construction (dans le sens de la plus forte pente).



Quelques exemples d'implantation des constructions dans la pente naturelle du terrain.



Source : www.habiter-ici.com

Titre I : Dispositions générales

1. Servitudes d'utilité publique et annexes

En complément du présent règlement, se reporter aux servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire, ainsi qu'aux annexes présentées dans la **chemise 6 du dossier de PLUi**.

2. Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Les bâtiments agricoles repérés aux documents graphiques du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux deux destinations précisées ci-dessous (suivant le repérage sur plan), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

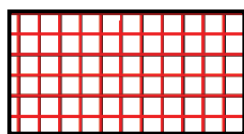


Destination projetée possible : « **habitat** »



Sous-destination projetée possible : « **entrepôt** » au sein de la destination : « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** »

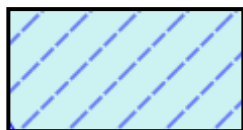
3. Zones de carrière



Les **zones de carrières** sont repérées au niveau du plan de zonage par une trame particulière (voir ci-contre). Ces zones sont soumises aux dispositions de l'article R151-34 du code de l'Urbanisme et représentent des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ». Les constructions et installations y sont autorisées, dans la mesure où elles sont jugées comme nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

4. Prise en compte des zones humides

Conformément à l'orientation 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne, « les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme », les zones humides font l'objet d'une trame particulière sur le document graphique.

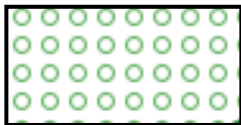


Au niveau du plan de zonage du PLUi : Hachures de repérage des zones humides correspondant au report de l'inventaire réalisé par le CPIE, dans le cadre de la détermination des trames vertes et bleues à l'échelle du Pays de Pouzauges (se reporter à cet inventaire pour plus de détail).

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

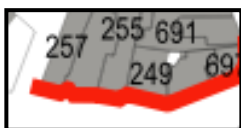
- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne ;
- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

5. Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir



Les **espaces boisés classés** figurant au plan de zonage (voir trame ci-contre) sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Linéaires commerciaux



Pour les constructions concernées par le linéaire commercial à protéger (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de services ou de restauration est interdit vers toute autre destination.

7. Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ou démolis depuis moins de dix ans (à compter de la date d'approbation du présent PLUi) est autorisée, si et seulement si, cette reconstruction permet de minimiser l'exposition des populations aux risques naturels ou technologiques.

8. Permis de démolir

Conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est instauré sur les secteurs compris dans les périmètres délimités des abords des monuments historiques, ainsi qu'à l'intérieur du périmètre de l'AVAPi suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure dans la chemise n°1 du présent dossier de PLUi.

9. Droit de préemption urbain et sur les fonds de commerce

Le droit de préemption urbain est instauré sur l'ensemble des zones U et AU du présent PLUi suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure dans la chemise n°1 du présent dossier de PLUi.

Le droit de préemption sur les fonds de commerce est instauré sur les linéaires commerciaux à protéger (voir ci-dessus, paragraphe 5. Linéaires commerciaux), repérés sur le document graphique du présent dossier de PLUi.

10. Principe d'application des règles du présent règlement dans le cas d'un lotissement ou permis groupé

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard du terrain d'assiette global, jusqu'au moment de la division.

11. Caractéristiques du territoire pour l'application du droit des sols

Les **servitudes d'utilité publique**, ainsi que les **annexes informatives** qui s'appliquent sur le territoire du Pays de Pouzauges sont répertoriées au niveau de la chemise n°6 du présent dossier de PLUi.

12. Déclaration préalable pour les clôtures

Conformément à l'alinéa d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, au sein des zones U et AU à vocation d'habitat, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure dans la chemise n°1 du présent dossier de PLUi.

Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

1. Respect des prescriptions définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Bocage »

Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, chaque projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».

2. Cas spécifique des ouvrages du réseau public de transport d'électricité et des canalisations de conduite de gaz

Les règles décrites dans le règlement de chaque zone peuvent ne pas s'appliquer aux **ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité et aux canalisations de transport de gaz ou assimilé**, compte tenu de leurs spécificités techniques.

Sont autorisés, dans l'ensemble des zones **sauf mention contraire**, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité

3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

1. Généralités

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les couleurs des menuiseries, volets et éléments de clôtures devront respecter la palette de couleurs définie par le CAUE85 et présentée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « approche colorimétrique » du présent dossier de PLUi. Des colorations pourront être imposées pour une bonne intégration paysagère.

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

2. Constructions nouvelles

Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les extensions et annexes à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « zone de vue ».

Rendre les constructions agricoles plus discrètes en utilisant les formes du relief et la végétation, en adoptant des couleurs qui se fondent dans l'espace environnant et promouvant l'utilisation de matériaux durables dans la construction.

3. Démolition des bâtiments anciens

La démolition des bâtiments anciens ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

4. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront être respectueuses des spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

4. Clôtures

1. Généralités

Les clôtures de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions et clôtures voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, dimensions, matériaux, couleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

En limite avec les voies et emprises publiques, les dispositifs de type brande ou bâches occultantes sont interdits.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2. Les murs existants de qualité

Les murs existants de qualité (moellons, brique ...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès et faire l'objet d'une maintenance. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers, chainage).

Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit, s'il est prévu, sera affleurant et sans surépaisseur.

3. Les clôtures végétales situées en lisière urbaine

Les clôtures situées au niveau des lisières urbaines devront respecter les dispositions présentes au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « lisières urbaines » du présent PLUi.

4. Composition et hauteur

1. À l'alignement des voies et emprises publiques

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles sont projetées, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, présentant une proportion harmonieuse entre les deux éléments.
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60m, doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

En cohérence avec la hauteur des clôtures voisines et dans la rue existantes, des clôtures de hauteur différente peuvent être acceptées ou imposées sur un linéaire ponctuel. La clôture devra s'adapter à la pente du terrain sur lequel elle s'implante. Les effets de « clôture en escalier » devront être évités.

2. En limites séparatives

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, présentant une proportion harmonieuse entre les deux éléments.
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées :

- en cohérence avec la hauteur des clôtures séparatives existantes.
- dans le cas d'une différence de niveau importante entre deux propriétés contigües.

5. Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations

1. Les espaces libres

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations - doivent être paysagés et perméables.

2. Les plantations nouvelles

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées. La plantation d'arbres ou d'arbustes sera privilégiée, mais si cette dernière n'est pas possible (contraintes surfaciques, topographiques, techniques ...), d'autres plantations seront possibles (pelouse, massifs ...).

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

6. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Il n'y a pas de nombre de stationnement minimal qui vient conditionner la réalisation d'une opération.

Le stationnement sera **dimensionné en fonction des besoins** spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces besoins pourront être reportés sur les parkings publics avec l'autorisation du gestionnaire.

Ces **besoins en stationnement pourront être minorés** quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la **mutualisation** de tout ou partie des aires de stationnement.

Les aires de stationnement devront **limiter au maximum l'imperméabilisation des sols** en privilégiant l'usage de matériaux perméables, sauf incapacité technique justifiée. De la même façon, dans le cadre de la lutte contre la chaleur urbaine il conviendra d'éviter d'avoir des poches de stationnement trop importantes.

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et accès nouveaux à une voie ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. Eaux usées

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Il convient de se reporter au Schéma Directeur d'Assainissement des communes s'il existe.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

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

Il convient de se reporter au Schéma Directeur des Eaux Pluviales des communes s'il existe.

4. Électricité

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

5. Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques et fibre optique

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Au regard des objectifs communs rappelés le 20 décembre 2018, en matière de desserte du territoire vendéen par la fibre optique, il est demandé aux personnes réalisant un lotissement de prendre en compte le cahier des charges technique de Vendée Numérique, défini dans le respect du guide national « objectif fibre ».

6. Défense incendie

Il conviendra de vérifier l'existence d'un réseau d'incendie et sa capacité résiduelle. A défaut il faudra prévoir un point d'eau artificiel répondant aux exigences des services d'incendie et de secours correspondant aux besoins du projet.

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone

A. LES ZONES URBAINES

La zone U correspond à des zones déjà urbanisées ou des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les principaux noyaux construits rassemblent des bâtiments anciens et des bâtiments plus récents créant une diversité de formes urbaines.

Comprenant :

- La **zone U**, comprenant les **secteurs Uℓ, Ur, Ut et Uv**
- La **zone UE**, comprenant le **secteur UEc**

La zone U

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE U

La **zone U** correspond aux principaux noyaux construits (les bourgs et certains noyaux bâtis conséquents : les villages bocains) qui regroupent une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaires. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de forme urbaine.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service.

Le **secteur Uℓ** correspond à des zones accueillant exclusivement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs

Le **secteur Ur** correspond à la zone urbaine résidentielle spécifique à la ville de Pouzauges, à l'intérieur de laquelle les nouveaux commerces et nouvelles activités de services (accueillant clientèle) sont interdits (favoriser le regroupement de ces activités).

Le **secteur Ut** correspond à des zones accueillant exclusivement des activités en lien avec l'hébergement hôtelier et touristique.

Le **secteur Uv** correspond aux « villages bocains », suivant les critères définis dans le rapport de présentation du PLUi. Ces villages sont ceux susceptibles de se densifier au sein de leur enveloppe urbaine.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- restructurer les espaces urbanisés, permettre une revitalisation des centres urbains et assurer une densification.
- assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante pour assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de l'environnement
- diversifier les fonctions urbaines notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

SECTION 1 /

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

En complément des règles spécifiques à la zone U décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone U :

- Pour la destination "**habitation**" : logement, hébergement ;
- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ;
- Pour la destination "**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 ;
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Au sein du secteur UZ :

- Pour la destination "**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 ;

Au sein du secteur Ur :

- Pour la destination "**habitation**" : logement, hébergement ;
- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ;
- Pour la destination "**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 ;
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Au sein du secteur Ut :

- Pour la destination "**commerce et activités de service**" : hébergement hôtelier et touristique ;
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Au sein du secteur Uv :

- Pour la destination "**habitation**" : logement ;
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES**Au sein de la zone U (tous secteurs confondus) :**

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- les éoliennes non domestiques,
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât ...)
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur Ur :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage commercial, artisanal ou activités de service.

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS**Au sein du secteur Ur :**

- Pour la destination « **commerce et activités de service** » et la sous-destination « **artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » :
 - les **extensions mesurées** des constructions existantes sont autorisées sous condition de surface de plancher et d'emprise au sol (*voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques*).
- Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientations d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs spécifiques peuvent être imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- pour permettre la densification du tissu urbain
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours ou le long des routes départementales),
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein du secteur Ur :

- Pour la destination « **commerce et activités de service** » et la sous-destination « **artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » :
 - les extensions sont autorisées dans la limite de **30% de l'emprise au sol des constructions**, à la date d'approbation du PLUi.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Au sein de la zone U (tous secteurs confondus) :

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantation de végétaux pourront être utilisés.

Sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sur des constructions, sans saillie, en cohérence avec la composition et l'ordonnancement des façades.

Pour les éoliennes domestiques (individuelles) autorisées, seules les éoliennes à axe vertical sont acceptées à condition de prendre en compte l'ensemble des réglementations en vigueur et en tenant compte de la gêne potentielle.

La zone UE

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE UE

La zone UE correspond aux parties urbanisées à vocation d'activités économiques.

Le tissu est caractéristique de ce type d'activité avec des bâtiments aux divers usages liés à ces activités (vente, transformation, chaîne de fabrication, stockage, gardiennage ...) et aux gabarits pouvant parfois être assez importants.

Le secteur UEc correspond aux zones commerciales de périphérie de la ville de Pouzauges, pour lesquelles un seuil de surface de vente conditionne les implantations commerciales.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- Veiller à ce que les activités ne créent pas de nuisances pour les riverains
- favoriser une intégration paysagère des constructions.
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

En complément des règles spécifiques à la zone UE décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone UE (hors secteur UEc) :

- Pour la destination " **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 ;
- Pour la destination " **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, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " : industrie, entrepôt, bureau.

Au sein du secteur UEc :

- Pour la destination " **commerce et activités de service** " : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Pour la destination " **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, autres équipements recevant du public ;

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone UE (hors secteur UEc) :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage commercial.
- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations des zones riveraines,
- les éoliennes non individuelles,
- les centrales photovoltaïques,
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât ...)
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur UEc :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, est interdite :

- la construction de nouveaux commerces dont la surface de vente est inférieure à 200m²

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

- Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientations d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».
- Les logements de fonction nécessaires à l'activité, seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise ou à proximité immédiate.

Au sein de la zone UE (hors secteur UEc) :

- Pour la destination « **commerce et activités de service** » et la sous-destination « **artisanat et commerce de détail, restauration** » :
 - les **extensions mesurées** des constructions existantes sont autorisées sous condition de surface de plancher et d'emprise au sol (*voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques*).

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs spécifiques peuvent être imposées :

- Pour des impératifs techniques liés à l'activité
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité, notamment le long des routes départementales
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour limiter de potentielles nuisances par rapport à des zones d'habitat
- pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

4. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein de la zone UE (hors secteur UEc) :

- Pour la destination « **commerce et activités de service** » et la sous-destination « **artisanat et commerce de détail, restauration** » :
 - les extensions sont autorisées dans la limite de **30% de l'emprise au sol des constructions**, à la date d'approbation du PLUi.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**1. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée **uniquement sur les constructions** et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

L'installation d'éoliennes individuelles est autorisée, dans la mesure où elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de **poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises**.

B. LES ZONES A URBANISER

Comprenant :

- La zone 1AU (déclinée en un phasage 1AUa-1AUb-1AUc et 1AUd)
- La zone 1AUE
- La zone 2AU
- La zone 2AUE

La zone 1AU (a-b-c-d)

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE 1AU

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Sur certaines communes, la zone 1AU peut suivre un phasage répondant aux secteurs 1AUa-b-c-d.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

En complément des règles spécifiques à la zone 1AU décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone 1AU (a-b-c-d)

Pour la destination " **habitation** " : logement, hébergement ;

Pour la destination " **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, autres équipements recevant du public ;

Pour la destination " **commerce et activités de service** " : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ;

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone 1AU (a-b-c-d)

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- les éoliennes non domestiques,
- les centrales photovoltaïques,
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât ...)
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

- Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».
- Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé »...) sont autorisées. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions devra être en cohérence avec le tissu résidentiel environnant.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour conforter un front bâti existant au voisinage et relevant d'une forme urbaine qualitative,
- pour permettre la densification du tissu urbain
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours ou des routes départementales),
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

a. Les dispositifs de production et d'économie d'énergie

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

Sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sur des constructions, sans saillie, en cohérence avec la composition et l'ordonnancement des façades.

Pour les éoliennes domestiques (individuelles) autorisées, seules les éoliennes à axe vertical sont acceptées à condition de prendre en compte l'ensemble des réglementations en vigueur et en tenant compte de la gêne potentielle.

b. Les autres éléments techniques

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public, sauf incapacité technique justifiée.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'aménagement global de la zone 1AU, prévoyant au moins 10 lots, prévoir au minimum une **borne de recharge pour véhicules électriques**, ainsi qu'une **aire de stationnement vélo**.

La zone 1AUE

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation d'activités économiques.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- favoriser une intégration paysagère des constructions.
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

SECTION 1 /

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

En complément des règles spécifiques à la zone 1AUE décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone 1AUE :

- Pour la destination "**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.
- Pour la destination "**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, autres équipements recevant du public.
- Pour la destination "**autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**" : industrie, entrepôt, bureau.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone 1AUE :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les éoliennes non domestiques
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât ...)
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

- Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».
- Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé »...) sont autorisées. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur devra être proportionnée aux impératifs techniques de chaque activité.

Des hauteurs spécifiques peuvent être imposées :

- pour assurer la pérennité d'une activité
- pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines
- pour des raisons d'intégration paysagère et de respect des cônes de vue
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité, notamment le long des routes départementales
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour limiter de potentielles nuisances par rapport à des zones d'habitat
- pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée **uniquement au niveau des constructions** et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de **poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises**.

Dans le cadre de l'aménagement global de la zone 1AUE, prévoir au minimum une **borne de recharge pour véhicules électriques**, ainsi qu'une **aire de stationnement vélo**.

Les zones 2AU et 2AUE

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LES ZONES 2AU et 2AUE

Les zones 2AU et 2AUE caractérisent des espaces destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation soit d'habitat services et commerces, soit d'activités économiques.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- assurer une préservation des espaces en attente des futures constructions.

SECTION 1 /

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

En complément des règles spécifiques aux zones 2AU et 2AUE décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement des zones 1AU et 1AUE qui s'appliquera respectivement sur ces zones 2AU et 2AUE.

En attendant cette modification :

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

C. LES ZONES AGRICOLES

Comprenant :

- La **zone A** comprenant le **secteur Ae**

ZONE A

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A

La **zone A** caractérise des **espaces à vocation agricole** et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le **secteur Ae (STECAL)** correspond à un secteur pouvant accueillir des dispositifs ou installations en lien avec le développement des **énergies renouvelables** (éoliennes non domestiques).

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché
- Maîtriser l'extension des habitations en milieu agricole

SECTION 1 /

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

En complément des règles spécifiques à la zone A décrite ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- Pour la destination "**exploitation agricole et forestière**" : exploitation agricole, exploitation forestière
- Pour la destination "**habitation**" : logement
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Ae :

- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone A :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage de logements
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les éoliennes non domestiques
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât ...)
- les résidences démontables
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur Ae :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- à l'exception des éoliennes non domestiques, les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les centrales photovoltaïques
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au sein de la zone A :

- Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».
- Les changements de destination de bâtiments agricoles existants seront uniquement autorisés sur **les bâtiments agricoles repérés** aux documents graphiques. *(voir détail au niveau des dispositions générales du présent règlement).*
- **Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :**
 - Les **nouveaux sièges agricoles** sont autorisés
 - Les **nouveaux bâtiments agricoles** en lien avec une exploitation en place, ainsi que **les CUMA** (Coopérative d'utilisation de matériel agricole) sont autorisés s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, en respectant une distance d'implantation par rapport aux bâtiments existants *(voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques)*
 - les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles et forestières (activités dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- **Pour la destination « habitation » :**
 - les **extensions mesurées et les annexes** des logements existants sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise au sol et de distance par rapport à l'habitation principale. **Elles ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire** *(voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques).*
Ces annexes et extensions sont autorisées, que **les bâtiments auxquels elles se rattachent soient situés dans la même zone que cette annexe/extension ou non.**

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distance entre les constructions

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » :
 - Les constructions nouvelles à **usage de nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière** ne sont pas soumises à condition de distance.
 - Les nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers, en lien avec une exploitation en place sont autorisés s'ils s'implantent **prioritairement au cœur** de l'exploitation existante ou en respectant une **distance de 30 mètres maximum** des bâtiments existants. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (topographie, cohabitation avec les tiers, raisons sanitaires, accessibilité, raisons techniques ...), une distance supérieure pourra être autorisée.
 - En cas d'impossibilité de réaliser le logement de fonction au cœur de l'exploitation (en reprenant notamment un ancien logement de fonction) et afin d'éviter le mitage, une implantation en continuité d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation sera privilégiée, pour éviter les atteintes à l'espace productif. A défaut, une implantation à une distance de 30 mètres maximum des bâtiments agricoles existants est autorisée. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (topographie, cohabitation avec les tiers, raisons sanitaires, accessibilité, raisons techniques ...), une distance supérieure pourra être autorisée.
- Pour la destination « **habitation** » et sous-destination « **logement** » :
 - les annexes devront être implantées à **moins de 20 mètres** de l'habitation principale.

3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Pour la destination « **habitation** » et sous-destination « **logement** » :
 - L'emprise au sol et la surface de plancher de la construction des extensions et des annexes ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
 - les extensions sont autorisées dans la limite de **30% de l'emprise au sol des constructions**, à la date d'approbation du PLUi.
 - les annexes sont autorisées dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**, à l'exception des piscines qui sont autorisées dans la limite de **50 m² d'emprise au sol**, sur la durée du PLUi.
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** »:
 - l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein du secteur Ae :

- l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP thématique « zone de vue ».

Sur les bâtiments à destination d'habitation, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie et en tenant compte de l'ordonnancement général de la façade.

2. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) ou les zones de stationnement doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

3. Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations

Les haies et arbres existants doivent être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, les compensations et replantations devront respecter les dispositions de l'OAP thématique « bocage-haies ».

D. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Comprenant :

- La **zone N** comprenant les **secteurs Na, Nap, Nep, Nf, Ngv, Nj, Np, Nr, Ns et Nt**

ZONE N

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE N

La **zone N** caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier et accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle.

Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource (support de la trame verte et bleue).

Les **secteurs Na (STECAL)** correspondent à des secteurs naturels à vocation d'artisanat, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les **secteurs Nap (STECAL)** correspondent à des secteurs naturels à vocation d'accueil du public, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les **secteurs Nep (STECAL)** correspondent à des secteurs pouvant accueillir des dispositifs ou installations en lien avec le développement des **énergies renouvelables** (centrales photovoltaïques).

Le **secteur Nf (STECAL)** correspond à des secteurs naturels à vocation d'exploitation forestière (scierie)

Le **secteur Ngv (STECAL)** correspond au secteur d'accueil des gens du voyage.

Le **secteur Nj** correspond à des secteurs de jardins en cœur de bourg.

Le **secteur Np** correspond à un secteur naturel protégé à forte valeur environnementale (trame verte et bleue à forts enjeux environnementaux)

Les **secteurs Nr (STECAL)** correspondent à des secteurs naturels à vocation de restauration, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les **secteurs Ns (STECAL)** correspondent à des secteurs naturels à vocation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les **secteurs Nt (STECAL)** correspondent à des secteurs naturels à vocation d'accueil et hébergement touristique, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dans les zones N

SECTION 1 /

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

En complément des règles spécifiques à la zone N décrite ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone N et des secteurs Nj et Np :

- Pour la destination "**exploitation agricole et forestière**" : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination "**habitation**" : logement.
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Na :

- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » : industrie, entrepôt, bureaux.

Au sein du secteur Nap :

- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Nep :

- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Au sein du secteur Nf :

- Pour la destination " **exploitation agricole et forestière** " : exploitation forestière.

Au sein du secteur Ngv :

- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Nr :

- Pour la destination " **commerce et activité de service** " : restauration, hébergement hôtelier et touristique.

Au sein du secteur Ns :

- Pour la destination " **commerce et activité de service** " : activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Au sein du secteur Nt :

- Pour la destination " **commerce et activité de service** " : hébergement hôtelier et touristique.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES**Au sein de la zone N :**

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage de logements
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les éoliennes non domestiques
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât ...)
- les résidences démontables
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein des secteurs Na, Nap, Nf, Nr, Ns et Nt :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdites :

- les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur Nep :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- à l'exception des parcs photovoltaïques, les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les éoliennes non domestiques
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur Ngv :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdites :

- toutes les nouvelles constructions, à l'exception de celles relevant de l'accueil des gens du voyage

Au sein du secteur Nj :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdites :

- toutes les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin à condition que ces derniers s'intègrent harmonieusement à leur environnement (*voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques*).

Au sein du secteur Np :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier
- les constructions nouvelles à usage de logements
- les annexes aux bâtiments d'habitation supérieures à 5m² de surface de plancher
- les éoliennes non domestiques
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât ...)
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les résidences démontables
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS**Au sein de la zone N :**

- Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».
- Les changements de destination de bâtiments agricoles existants seront uniquement autorisés sur **les bâtiments agricoles repérés** aux documents graphiques. (*voir détail au niveau des dispositions générales du présent règlement*).
- **Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :**
 - les **nouveaux sièges agricoles** sont autorisés, à condition que cela ne nécessite pas d'arrachage de haie. Si des impératifs techniques nécessitent cet arrachage, il est demandé de replanter la haie détruite, en conformité avec les dispositions de l'OAP « bocage » - thématique « haies »
 - les **nouveaux bâtiments agricoles** en lien avec une exploitation en place sont autorisés s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, en respectant une distance d'implantation par rapport aux bâtiments existants (*voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques*) et s'ils respectent les dispositions de l'OAP « bocage » - thématique « haies »
 - les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans le respect de l'OAP thématique « bocage ».
- **Pour la destination « habitation » :**
 - les **extensions mesurées et les annexes** des logements existants sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise au sol et de distance par rapport à l'habitation principale **Elles ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire** (*voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques*).
Ces annexes et extensions sont autorisées, que **les bâtiments auxquels elles se rattachent soient situés dans la même zone que cette annexe/extension ou non**.

Au sein du secteur Np :

- **Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :**
 - les **extensions mesurées des bâtiments d'exploitation existants** sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise au sol et de distance par rapport au bâtiment principal.
- **Pour la destination « habitation » :**
 - les **extensions mesurées** des logements existants sont autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise au sol et de distance par rapport à l'habitation principale **Elles ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire**. Les changements de destination de granges agricoles existantes et de qualité seront uniquement autorisés sur **les bâtiments agricoles repérés** aux documents graphiques. (*voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques*).

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distance entre les constructions

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » :
 - Les constructions nouvelles à **usage de nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière** ne sont pas soumises à condition de distance.
 - Les nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers, en lien avec une exploitation en place sont autorisés s'ils s'implantent **prioritairement au cœur** de l'exploitation existante ou en respectant une **distance de 30 mètres maximum** des bâtiments existants. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (topographie, cohabitation avec les tiers, raisons sanitaires, accessibilité, raisons techniques ...), une distance supérieure pourra être autorisée.
 - En cas d'impossibilité de réaliser le logement de fonction au cœur de l'exploitation (en reprenant notamment un ancien logement de fonction) et afin d'éviter le mitage, une implantation en continuité d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation sera privilégiée, pour éviter les atteintes à l'espace productif. A défaut, une implantation à une distance de 30 mètres maximum des bâtiments agricoles existants est autorisée. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (topographie, cohabitation avec les tiers, raisons sanitaires, accessibilité, raisons techniques ...), une distance supérieure pourra être autorisée.
- Pour la destination « **habitation** » et sous-destination « **logement** » :
 - les annexes devront être implantées à **moins de 20 mètres** de l'habitation principale.

3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein de la zone N :

- Pour la destination « **habitation** » et sous-destination « **logement** » :
 - la construction des extensions et des annexes ne devra pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
 - les extensions sont autorisées dans la limite de **30% de l'emprise au sol des constructions**, à la date d'approbation du PLUi.
 - les annexes sont autorisées dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**, à l'exception des piscines qui sont autorisées dans la limite de **50 m² d'emprise au sol**, sur la durée du PLUi.

- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » :
 - l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein des secteurs Na, Nap, Nep, Nf, Ngv, Nr, Ns et Nt :

- l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein du secteur Nj :

- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de **5m² de surface de plancher**.

Au sein du secteur Np :

- Pour la destination « **habitation** » et sous-destination « **logement** » :
 - la construction des extensions ne devra pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
 - les extensions sont autorisées dans la limite de **10% de l'emprise au sol des constructions**, à la date d'approbation du PLUi.
 - Les annexes sont autorisées dans la limite de **5m² de surface de plancher (sur la durée du PLUi) et à condition d'être implantées à moins de 20m de l'habitation principale**.
- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » :
 - les extensions sont autorisées dans la limite de **10% de l'emprise au sol des constructions**, à la date d'approbation du PLUi.
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » :
 - l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des constructions et sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP thématique « zone de vue »

Sur les bâtiments à destination d'habitation, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie et en tenant compte de l'ordonnancement général de la façade.

2. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) ou les zones de stationnement doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

3. Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations

Les haies et arbres existants doivent être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, les compensations et replantations devront respecter les dispositions de l'OAP thématique « haies ».