

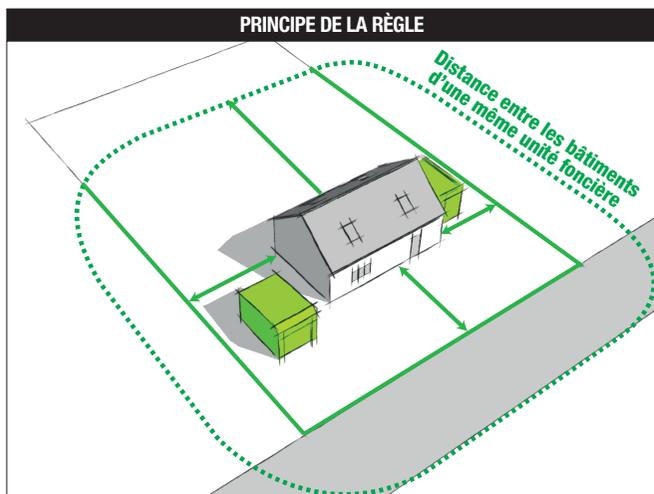
2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

2 - Implantation des constructions

C - Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'objectif de ces règles est d'assurer le respect d'un principe de regroupement des constructions dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de densification. Elles concernent tout spécifiquement les secteurs où la taille des unités foncières ne permet pas un encadrement de la densité au seul moyen des règles de retrait de l'alignement et des limites séparatives.



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
1AUT	Les constructions non contiguës devront respecter une distance minimale de 3 mètres entre elles.	La définition des règles d'éloignement tient compte de l'enjeu de préservation environnementale sur les secteurs ainsi que la nature des constructions liées aux destinations admises. Cette distance minimale permet de garantir un passage entre les constructions, notamment pour faciliter l'accès aux engins de secours.
Logements en A et N	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes des habitations devront être implantées (pour au moins un point de façade) à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale sur une même unité foncière. <p><i>Règle alternative</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignants (assainissement individuel, etc), dans une limite maximale de 40 mètres, sur la même unité foncière. 	L'objectif recherché est de contenir le mitage lié à la construction d'annexes afin de limiter l'impact sur les milieux naturels et agricoles environnants, en évitant l'effet de dispersion des impacts de l'habitat. Ce rayon de 25 mètres permet de prendre en compte le contexte local, porté éventuellement à 40 mètres pour prendre en compte la topographie mais également les impératifs techniques (assainissement le plus souvent non collectif en milieu agricole ou naturel). La précision de l'implantation sur la même unité foncière permet de cadrer et d'éviter la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier.
Bâtiments agricoles et forestiers en A et N	Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal ou les autres constructions agricoles préexistantes.	Cette règle vise à assurer une bonne insertion des bâtiments en lien avec les sites d'exploitations existant, en évitant le morcellement du foncier agricole ou naturel.
At / Nx	Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise de la zone.	Cette règle vise à contraindre les porteurs de projet à lutter contre l'effet de dispersion de leurs bâtiments qui induirait des impacts négatifs plus importants pour les milieux naturels, les corridors écologiques et la qualité des paysages.

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3 - Volumétrie

A - Dispositions générales à l'ensemble des règles de volumétrie

Le gabarit des constructions peut jouer sur la perception et le lien de la construction avec son environnement local, particulièrement en fonction de ses formes et du caractère de la construction proposée.

B - Emprise au sol des constructions

Ces règles ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction. Couplées aux autres règles de volumétrie et d'implantation elles permettent d'assurer la cohérence de nouvelles constructions avec leur environnement local.

Par ailleurs, leur définition découle également de la mise en oeuvre des objectifs environnementaux visés par le PADD : elles favorisent le maintien d'espaces végétaux relais dans les bourgs (jardins privatifs) et encouragent la bonne infiltration des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation ou encore facilitent la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif dans les zones dépourvues de réseau collectif.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect.	Cette disposition traduit l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect architectural traditionnel bâti du territoire.

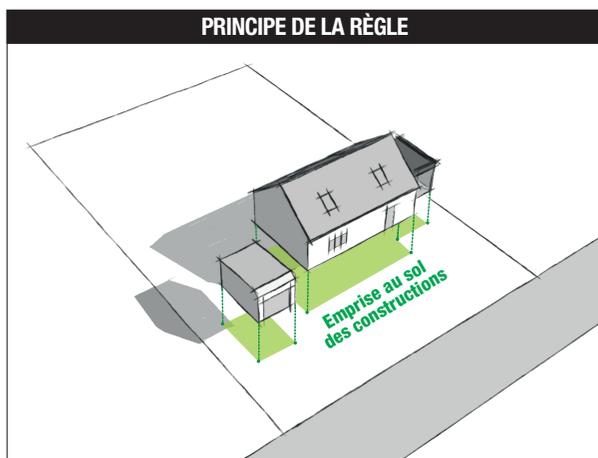
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua / Ub	L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'«Artisanat et de commerce de détail» et d'«Industrie» est limitée à 400m ² sur une unité foncière.	Cette règle vise à encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle au sein des tissus à dominante résidentielle en prenant en compte la question de l'intégration des volumes d'activité dans le tissu existant, de la capacité des voies à accueillir une augmentation du trafic, de la nuisance générée ou encore des capacités de stationnement plus limitées dans certains quartiers, etc.
Ub / 1AU / 1AUt	L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.	La superficie prévue permet de garantir des espaces verts et le maintien du caractère rural, aéré, des tissus de type pavillonnaire en milieu rural. La superficie prévue pour la zone 1AUt est adaptée aux différents projets concernés par cette zone permettant de garantir des espaces naturels importants en lien avec le développement de l'activité touristique qui en fait son principal support. Cette règle vise à réduire les impacts possibles lors de la démarche ERC.
1AU	L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'«Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle» est limitée à 150 m ² sur une unité foncière.	Cette règle vise à encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle au sein des tissus à dominante résidentielle en prenant en compte la question de l'intégration des services, de la capacité des voies à accueillir une augmentation du trafic, de la nuisance générée ou encore des capacités de stationnement.

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

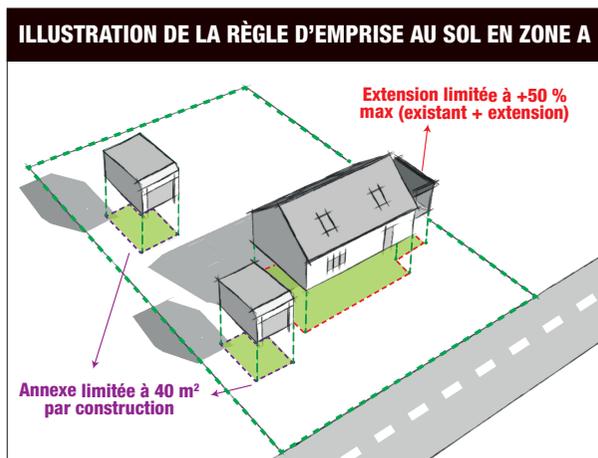
2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3 - Volumétrie

B - Emprise au sol des constructions (suite)



Réalisation 6T 2019



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Logements en A et N	<ul style="list-style-type: none"> - La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 40 m² d'emprise au sol. - L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Cette augmentation ne devra pas excéder 70 m² d'emprise au sol. 	<p>Depuis la mise en oeuvre de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron), les zones A et N peuvent permettre les extensions et les annexes des habitations sans recourir à des sous-secteurs spécifiques. Ces possibilités doivent néanmoins être encadrées.</p> <p>Ainsi le PLU permet de faire évoluer les constructions existantes afin notamment d'encourager la reprise et l'adaptation de ces logements dans une logique globale de lutte contre la vacance rurale.</p> <p>Il fixe néanmoins des limites afin que ces travaux demeurent raisonnés pour ne pas engager une atteinte aux milieux attenants et lutter contre les phénomènes « d'agrandissements / divisions en plusieurs logements » qui conduiraient au développement de secteur qui n'en ont pas la vocation. Cette règle vise aussi à lutter contre les constructions d'annexes vouées à devenir des constructions principales après détachement / division de l'unité foncière.</p>
At	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol de la nouvelle construction est limitée à 50% du bâtiment principal. 	<p>L'objectif de cette règle est de pouvoir autoriser les évolutions des activités touristiques existantes sans toutefois entraîner une surconsommation foncière des terrains situés dans un contexte à dominante agricole.</p>
Nx	<ul style="list-style-type: none"> - La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieur à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. - L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60% de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone Nx. 	<p>L'objectif de cette règle est de pouvoir autoriser les évolutions des activités économiques existantes hors ZAE sans toutefois entraîner une surconsommation foncière des terrains situés dans un contexte à dominante naturelle.</p>

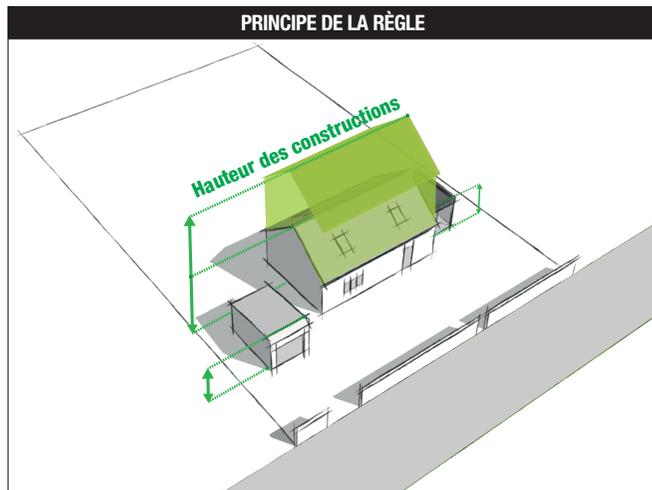
2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3 - Volumétrie

C - Hauteur des constructions

Les règles permettent de définir une limite en troisième dimension pour les constructions. Cette approche est une nécessité afin de garantir les caractéristiques du paysage, par la maîtrise de la silhouette urbaine et la cohérence de l'aspect des constructions. En parallèle, la définition de ces règles contribue à limiter les conflits de voisinage liés aux nouvelles constructions ou des extensions (perte d'ensoleillement, obstruction des vues, etc.).



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p><i>Règle générale</i> La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra être supérieure à la construction principale.</p> <p><i>Règle alternative</i> Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.</p>	<p>Cette règle générale vise à maintenir l'équilibre des gabarits des constructions sur une même unité foncière.</p> <p>La règle alternative permet d'adapter la hauteur des nouvelles constructions par rapport aux constructions mitoyennes existantes, dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.</p>
Ua / Ub / 1AU / 1AUt / Logements en A et N / At	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'égout du toit, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C). - Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'égout du toit. 	<p>La hauteur maximale de 9 mètres a été définie afin d'autoriser les constructions de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles, de manière cohérente avec les autres constructions des tissus urbains existants sur le territoire.</p> <p>Elle offre néanmoins une souplesse suffisante à la densification «par le haut» compte tenu de parcelles de plus en plus petites et du renchérissement du coût de la construction, tout en limitant le développement des collectifs trop importants au regard des caractéristiques de ces quartiers et de la capacité des réseaux, des voies et autres services publics.</p> <p>Concernant les constructions touristiques, le but est de garantir une meilleure intégration avec les milieux environnants, généralement naturels ou agricoles. De fortes hauteurs induiraient un impact visuel important compte-tenu des ouvertures paysagères existantes.</p> <p>Afin de limiter l'impact visuel des annexes (garage, cabane de jardin, piscine couverte, etc.), les annexes devront présenter une hauteur inférieure à 6 m ce qui permet tout de même la réalisation d'annexes Rez-de-chaussée + 1 étage (en toit terrasse) ou + combles. La règle vise à maintenir l'équilibre des gabarits des constructions implantées sur une même unité foncière en encadrant le phénomène de constructions annexes vouées à devenir des constructions principales après division parcellaire.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

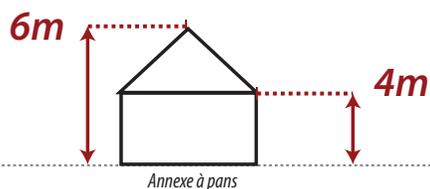
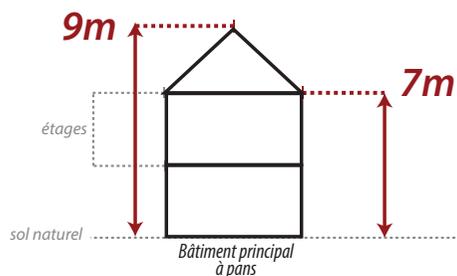
2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3 - Volumétrie

C - Hauteur des constructions (suite)

Enfin, la règle de hauteur permet également d'encadrer la densification « par le haut » afin de limiter la croissance de certains secteurs n'ayant pas vocation à porter un accroissement trop important du nombre de ménages (capacité des voies à accueillir un flux supplémentaire trop important, éloignement avec les pôles de services, de commerces et d'emploi, etc).

ILLUSTRATION DE LA RÈGLE DE HAUTEUR EN ZONE UA



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Bâtiments agricoles et forestiers en A et N / At / Nx	<p><i>Règle générale</i> Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres.</p> <p><i>Dans la zone At :</i> - Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou à l'égout du toit.</p> <p><i>Règle alternative</i> Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.</p>	<p>Pour les bâtiments d'exploitations et d'activités, souvent de plus grande hauteur, il est fixé une règle afin de limiter l'impact visuel sur les grands ensembles paysagers et les vues lointaines. Une règle alternative permet néanmoins une souplesse d'adaptation de l'application de la règle au cas où des constructions plus hautes seraient nécessaires, sous réserve de s'accompagner d'une réflexion sur son intégration paysagère. En At, la hauteur est abaissée pour tenir compte du contexte agricole dominant.</p>

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Dispositions générales aux règles relatives à l'aspect extérieur

Les règles des caractéristiques architecturales visent à encourager la qualité et l'harmonie visuelle globale des tissus bâtis en favorisant une insertion des constructions dans leur milieu paysager environnant.

Leur rédaction poursuit plusieurs objectifs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans l'ensemble des tissus bâtis ;
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant ;
- Encadrer les réhabilitations / rénovations des bâtiments patrimoniaux ;
- Ne pas freiner la création architecturale, les innovations techniques notamment en permettant l'intégration des dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.

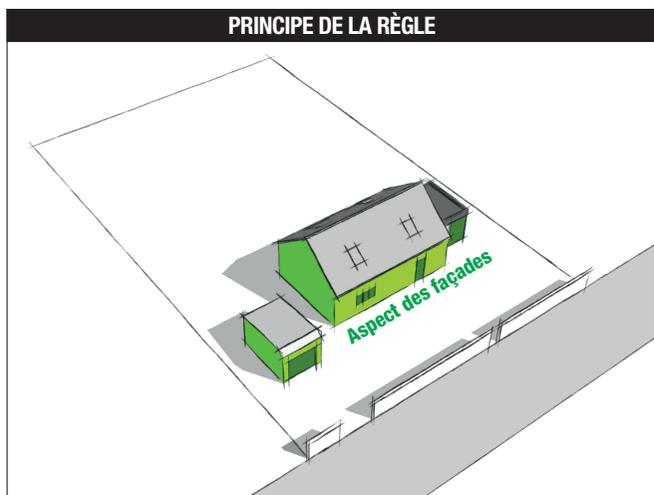
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, leurs extensions, et annexes situées sur la même unité foncière devront, sauf impossibilité technique ou règlementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé, organisé en cohérence par les matériaux et la gamme chromatique avec le bâtiment principal. - Tout style de construction étranger à l'environnement local est interdit. <p><i>Règle alternative</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme, ou les matériaux qu'elles utilisent ou une innovation environnementale de performance énergétique (notamment lorsqu'elles s'inscrivent dans des démarches de type Haute Qualité Environnementale, construction à énergie passive) pourront déroger à certaines règles fixées ci-après à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager. 	<p>Ces dispositions générales traduisent l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect de l'environnement bâti.</p> <p>La collectivité souhaite toutefois permettre l'émergence de projet contemporain dès lors qu'il s'insère dans le cadre d'une qualité environnementale renforcée, tout en restant cohérent avec la morphologie et l'architecture voisine. Ces cas particuliers se traiteront au cas par cas et la collectivité se réserve la possibilité de consulter le CAUE, l'UDAP ou encore les services de la DDT pour autoriser ce type de projet novateur.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B - Caractéristiques architecturales des façades



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les teintes des façades, menuiseries, et enduits extérieurs devront être choisis dans le nuancier départemental du CAUE 87, annexé au présent règlement. - L'usage du blanc pur et de couleurs vives est proscrit. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc) est interdit. - Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ou présentant un aspect naturel (exception faite des éléments de menuiserie) ne devront pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts. - Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, listels, chaînages, soubassements, corniches, etc) devront être conservés et ne pas être recouverts. <p><i>Annexes et les extensions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aspect des façades devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale. 	<p>Les teintes et nuances utilisées doivent s'inscrire en cohérence avec celles historiquement existantes sur le territoire dans le respect de l'identité architecturale.</p> <p>Afin de préserver la qualité architecturale de la commune, deux règles relatives à l'aspect des matériaux de construction sont introduites. Elles visent, d'une part à ce que les matériaux destinés à être recouverts le soient (parpaing, brique creuse, plâtre, etc.). Cette règle contraint à l'achèvement des travaux de constructions. D'autre part, ceux n'ayant pas vocation à être recouverts (bardage en bois, pierres et briques apparentes, etc.) doivent conserver leur aspect naturel afin de favoriser les teintes qui s'insèrent naturellement dans le contexte environnant.</p> <p>Lors des travaux sur l'existant, les éléments de modénature de façades doivent être maintenus, afin de préserver les caractéristiques du bâti ancien.</p>

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B - Caractéristiques architecturales des façades (suite)

EXEMPLE DU NUANCIER DÉPARTEMENTAL ANNEXÉ AU RÈGLEMENT



EXEMPLE À ÉVITER



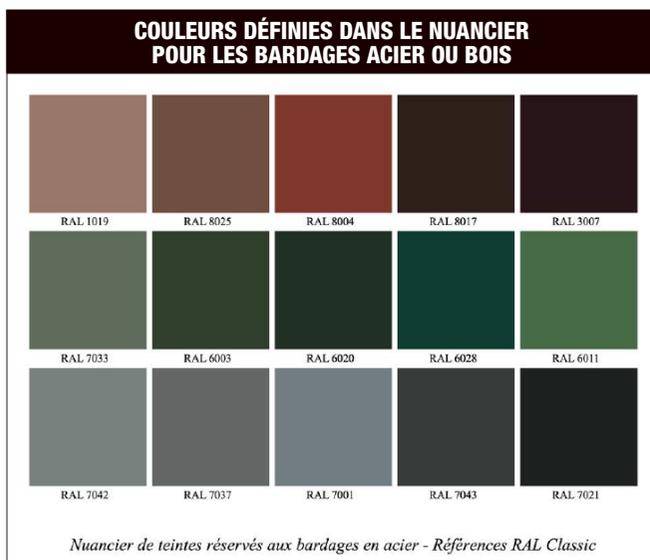
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine. - De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants. - En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible. - Les éléments extérieurs techniques (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public. 	<p>Les règles ci-jointes ont été travaillées en partenariat avec l'UDAP 87, afin d'adapter la vision de l'Architecte des Bâtiments de France dans le corpus réglementaire du PLUi notamment dans le centre ancien, bénéficiant d'une servitude d'utilité publique au titre de la protection des monuments historiques. L'objectif est de préserver l'identité architecturale du territoire.</p> <p>Les règles retenues visent à ne pas dénaturer le paysage environnant, bâti ou non et contribuent à la reconnaissance du patrimoine historique, culturel et architectural du centre ancien.</p> <p>La règle sur les éléments extérieurs vise à privilégier une implantation des éléments techniques non-visible depuis le domaine public.</p>
1Aut / At	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère harmonieux, et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. - Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux. 	<p>L'objectif est de préserver les sites d'implantation d'activités touristiques tout en permettant l'innovation architecturale, en permettant l'utilisation de matériaux locaux, gage d'une bonne insertion paysagère.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B - Caractéristiques architecturales des façades (suite)



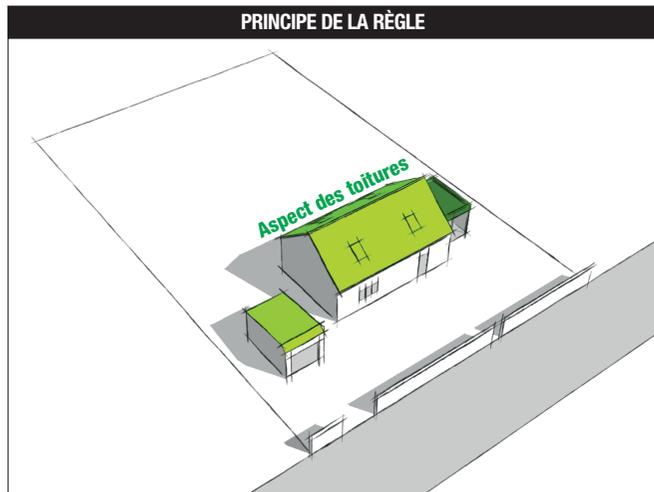
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Bâtiments agricoles et forestiers en A et N	<ul style="list-style-type: none"> - Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier. - Les bardages bois seront laissés bruts ou chaulés. - Les teintes claires y compris pour les soubassements sont interdites. - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts est interdit. - Dans le cas d'une extension de construction existante, la façade devra s'harmoniser avec la construction existante. 	<p>L'activité agricole, mais aussi industriel, requiert des bâtiments de grand volume qui sont très visibles dans le paysage. Dans un contexte économique et social nouveau, les hangars industriels à faible coût ou les maisons d'agriculteurs standardisées, ont suivi la mutation de l'agriculture. Leur empreinte dans le paysage est souvent ignorée.</p> <p>Le travail sur la forme, l'usage, les matériaux a une importance notable sur l'impact des exploitations dans le paysage. Aujourd'hui, la redécouverte du bois apporte un nouveau souffle à l'image de ces bâtiments d'envergure.</p>
Nx	<ul style="list-style-type: none"> - Les teintes des enduits doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non (couleurs claires, ton pierre ou ton sable, gris, etc). - Les teintes des bardages aciers et métalliques devront être choisies dans la palette de couleurs proposée. - Dans le cas d'une extension de construction existante, la façade devra s'harmoniser avec la construction existante. 	

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C - Caractéristiques architecturales des toitures



Réalisation 6T 2019

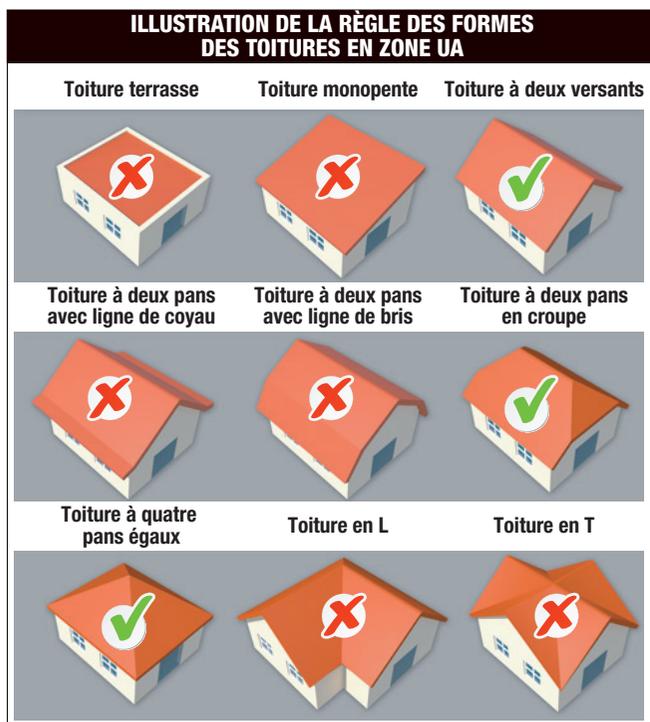
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p><i>Règle générale</i></p> <p><u>Constructions principales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aspect des toitures ne doit pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installation du site. - L'aspect des toitures doit s'inscrire en cohérence avec celui des constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue). - Les toitures des nouvelles constructions à usage d' «<i>Habitation</i>» doivent être en tuiles canal ou plates de couleur rouge ou rouge vieilli et susceptibles de vieillissement naturel. - En cas de toitures en ardoises, celles-ci peuvent être refaites à l'identique. - L'introduction d'éléments de type fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient en harmonie avec la toiture de la construction principale. - Les toitures terrasses sont proscrites pour les nouvelles constructions à usage d' «<i>Habitation</i>» à moins d'être végétalisées. <p><u>Annexes et extensions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aspect des toitures devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale. - Les toitures terrasses sont proscrites pour les extensions des nouvelles constructions à usage d' «<i>Habitation</i>» à moins d'être végétalisées. 	<p>L'objectif est de conserver l'aspect architectural existant dans les différents tissus urbains qui présentent déjà une certaine uniformité en matière de revêtement de toiture. La tuile canal et la tuile plate sont caractéristiques du territoire. Il convient dès lors de préserver cette particularité architecturale sur l'ensemble du territoire. Les autres règles relatifs à l'existant permet de prendre en compte des spécificités locales.</p> <p>Concernant les annexes, l'objectif est de garantir la cohérence des constructions implantées sur une même unité foncière.</p>

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C - Caractéristiques architecturales des toitures



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p><u>Panneaux photovoltaïques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. - Hormis pour les bâtiments agricoles, leur implantation devra respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée). 	Compte tenu du potentiel de développement des dispositifs et de la demande locale des exploitants, un assouplissement réglementaire est fixé afin de faciliter la mise en oeuvre de capteurs photovoltaïques et de permettre une implantation efficace sur le plan technique (recherche du meilleur taux d'ensoleillement).
Ua	<p><u>Règle générale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales doivent comporter des toitures à deux ou plusieurs pans et correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale. - Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal. <p><u>Règle alternative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une annexe d'une construction principale non mitoyenne, les toitures monopentes pourront être autorisées. 	L'objectif est de conserver l'aspect architectural existant dans les tissus urbains anciens qui présentent déjà une certaine uniformité en matière de revêtement de toiture.
Ub / 1AU	<p><u>Règle générale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal. <p><u>Règle alternative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une annexe d'une construction principale non mitoyenne, les toitures monopentes pourront être autorisées. 	Même objectif que vu précédemment pour conserver l'aspect architectural existant dans les différents tissus urbains.

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C - Caractéristiques architecturales des toitures

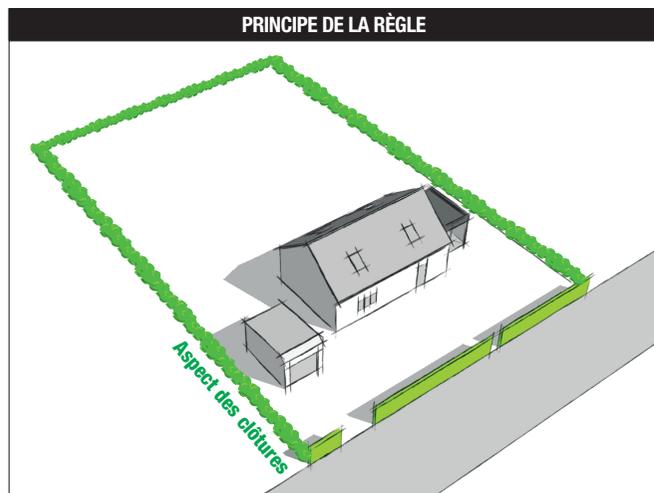
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Bâtiments agricoles et forestiers en A et N / Nx	<i>Règle générale</i> - Les couvertures et bardages doivent être de teinte sombre. <i>Règle alternative</i> - Des toitures différentes pourront être acceptées dans le cas d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles.	Compte tenu du potentiel de développement des dispositifs et de la demande locale des exploitants, un assouplissement réglementaire est fixé afin de faciliter la mise en oeuvre de capteurs photovoltaïques et de permettre une implantation efficace sur le plan technique (recherche du meilleur taux d'ensoleillement).

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D - Caractéristiques architecturales des clôtures



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,70 mètres en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative. - Les teintes des parties maçonnées, des éventuels éléments ajourés et/ou éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront être choisis dans le nuancier départemental du CAUE 87, annexé au présent règlement. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, etc) est interdit. 	<p>Ces dispositions générales traduisent l'objectif de limiter la multiplication des différents traitements des clôtures sur le territoire, susceptibles de dénaturer l'aspect de l'environnement bâti.</p> <p>La hauteur maximale sur espace public est fixée à 1 mètre 70 afin de maintenir la visibilité depuis l'espace public et ne pas conduire à une fermeture des vues depuis le domaine public.</p> <p>Afin de préserver la qualité urbaine des tissus bâtis les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être. Cette règle oblige à l'achèvement des travaux.</p>
	<p><i>Règle alternative</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des murs plein maçonné ne pourra être supérieure à 1 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative. 	

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D - Caractéristiques architecturales des clôtures (suite)

ILLUSTRATION DE LA RÈGLE DES CLÔTURES EN ZONE UA

<p>Grillage sans haie</p> <p>Espace public X Limite séparative NC</p>	<p>Muret ajouré (bahut)</p> <p>Espace public ✓ Limite séparative NC</p>
<p>Grillage doublé d'une haie</p> <p>Espace public X Limite séparative NC</p>	<p>Clôture aspect bois, résine, pvc...</p> <p>Espace public X Limite séparative NC</p>
<p>Mur plein maçonné</p> <p>Espace public ✓ Limite séparative NC</p>	<p>Clôture aspect béton...</p> <p>Espace public X Limite séparative NC</p>

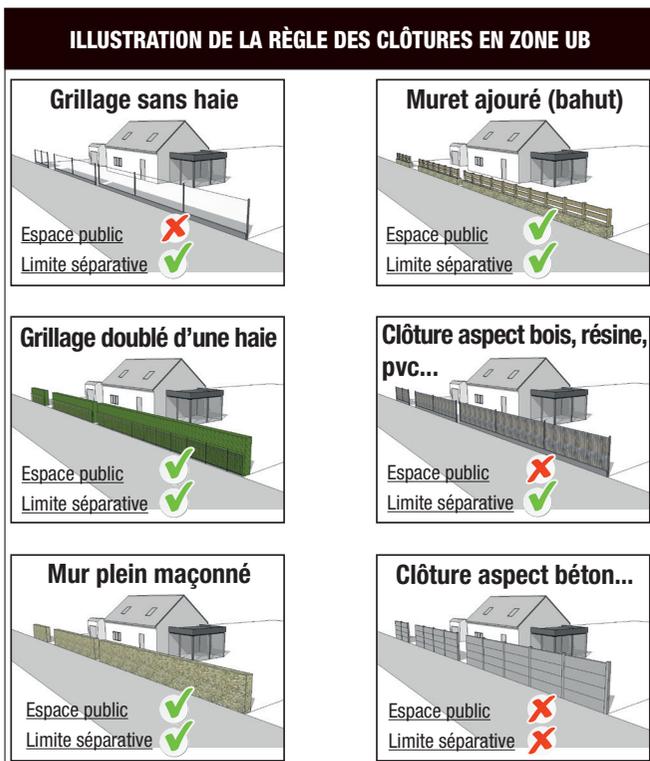
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	<p><u>Clôtures sur espace public :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - Soit sous forme de mur plein en maçonnerie, suivants les formes traditionnelles (limousinerie) ; - Soit sous forme d'un mur bahut, surmonté ou non d'un élément ajouré, sans que le muret ne puisse dépasser 1 mètre. - Le style du portail et/ou portillon devra être en harmonie avec celui de la clôture par leurs matériaux et leurs couleurs. - Les murs en pierres de qualité patrimoniale devront être préservés, non recouverts et non enduits. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à condition de respecter la qualité du mur. En cas de nécessité de déconstruction/déplacement leur reconstruction sera admise à condition de ne pas aggraver la non-conformité initiale. - Lorsqu'un mur en pierre de qualité patrimoniale vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique sera exigée. <p><u>Clôtures en limite séparative :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures en limites séparatives ne sont pas réglementées. 	<p>L'enjeu principal est d'adapter la clôture au contexte environnant. Une attention particulière doit être portée quant à la pérennisation des murs anciens en pierre, qui caractérisent les tissus anciens et participent à leur ambiance plus dense et minérale.</p>

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D - Caractéristiques architecturales des clôtures (suite)



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / 1AU	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit sous forme de mur plein en maçonnerie (enduit si destiné à l'être) ; - soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), surmonté ou non d'un élément ajouré ; - soit composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage. - Les clôtures constituées d'un grillage sans haie sont proscrites en limite d'emprise publique. - Les clôtures aspect bois, résine, pvc sont proscrites en limite d'emprise publique. - Les clôtures aspect béton sont proscrites en limite d'emprise publique et en limite séparative. 	<p>L'enjeu principal est d'adapter la clôture au contexte environnant. Les essences utilisées pour les haies végétales devront être locales afin de participer au maintien de la biodiversité en ville.</p> <p>Rappelons que les clôtures des exploitations agricoles et forestières sont dispensées de toute formalité concernant les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R.421-12 du C. urb.</p>

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

E - Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

En plus de l'intégration des servitudes de protection spécifiques aux monuments historiques, le PLU identifie et protège, en application de l'art. L.151-19 du C. urb., le patrimoine bâti à préserver.

L'article L.151-19 du C. urb. permet donc au PLU d'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.

Le règlement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection, conservation ou restauration.

Tels que les articles R.151-41 et R.421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux. 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.

Ce patrimoine est identifié aux documents graphiques du PLU. Un travail, réalisé par les élus, a été mis en place afin d'identifier le patrimoine bâti à protéger sur le territoire. Les éléments identifiés comprennent plusieurs catégories :

- Les éléments de petit patrimoine local, jouant un rôle de repère dans le paysage et d'identité du terroir : croix, puits, lavoir, muret en pierre sèche... ;

- Les immeubles intéressants représentés par :

- Les édifices de caractère, composés d'une architecture remarquable, témoins des constructions passées à forte valeur historique : maison de maître, maison bourgeoise, châteaux,... ;
- Les édifices culturels, caractérisés par des bâtiments possédant des qualités architecturales remarquables, d'un usage antérieur ou actuel, culturel : école, mairie,... ;
- Les édifices agricoles, composants et marqueurs du paysage rural : ancienne ferme,... ;

- Les édifices techniques que sont les moulins, caractérisés par leur singularité liée à leur usage technique antérieur ou actuel, marqueurs du paysage et de l'identité du territoire.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p><i>Règle générale</i></p> <p>- Les travaux réalisés sur les bâtiments protégés recensés sur les documents graphiques du règlement (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et listés dans les prescriptions réglementaires, sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir pour les travaux habituellement non soumis à permis de construire.</p>	<p>L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.</p> <p>Les prescriptions dans le règlement concourent aux côtés du dispositif de conseil de la collectivité à apporter au pétitionnaire la meilleure prise en compte de ce patrimoine bâti.</p>

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

E - *Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (suite)*

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
<p>Dans l'ensemble des zones (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En outre, ils doivent : <ul style="list-style-type: none"> - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halles d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité. - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires. - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. <p><i>Règle alternative</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas : <ul style="list-style-type: none"> - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ; - de travaux ayant attiré à la mise en œuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. 	<p>Le règlement fixe que les caractéristiques des bâtiments porteurs de l'identité du territoire et des éléments de «petit patrimoine», doivent être pérennisées lors des travaux.</p> <p>L'objectif est de fournir un cadre juridique garant du maintien des éléments de patrimoine non-monumental du territoire et des éléments vernaculaires.</p> <p>Les prescriptions définies ne visent pas à figer l'élément identifié mais bien à garantir que son évolution maintienne ses spécificités et son caractère notamment les éléments de modénature de façade, les ornements et limiter l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant (en termes de style ou d'époque) la qualité de son enveloppe.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur le traitement des abords de l'élément afin de le mettre en valeur dans son contexte.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

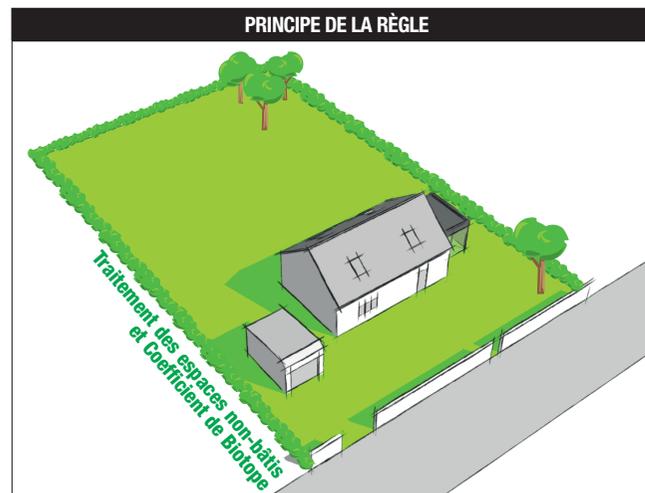
A - Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLUi peut « imposer une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Les règles ont été adaptées au territoire rural. Les indices du CBS prennent en compte les espaces de pleine terre, qui favorisent véritablement la biodiversité, en dépassant le cadre de l'outil de nature en ville.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<ul style="list-style-type: none"> - Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière. - La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain. - Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre. 	<p>L'objectif est de concilier développement urbain et préservation des milieux. La mise en place de ce CBS est une volonté locale de faire rentrer dans les moeurs la prise en compte des problématiques environnementales pour chaque construction.</p> <p>Le CBS permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.</p>



2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

A - Coefficient de Biotope par Surface (suite)

ILLUSTRATION DE LA RÈGLE DU CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

DÉFINITION DES DIFFÉRENTS TYPES D'ESPACES

COEFFICIENT APPLIQUÉ À CHAQUE TYPE D'ESPACE

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones (suite)	<ul style="list-style-type: none"> - Le calcul du CBS est défini de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Espaces verts de pleine terre (PLT) : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = prise en compte à 100 % de leur superficie ; - Surfaces perméables (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prise en compte à 50 % de leur superficie ; - Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés = prise en compte à 50 % de leur superficie ; - Espaces imperméabilisés ou construits : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = prise en compte à 0 % de leur superficie. 	<p>L'application de ces critères visent à garantir le maintien d'une part végétalisée dans l'assiette foncière des projets. Cette règle concerne les zones présentant des caractéristiques naturelles initiales plus importantes et permet de limiter l'impact sur les sites initiaux, au maintien voir au développement d'un végétal relais en front bâti et est favorable à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Le CBS doivent être vu en complément des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations car vient compléter le dispositif du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

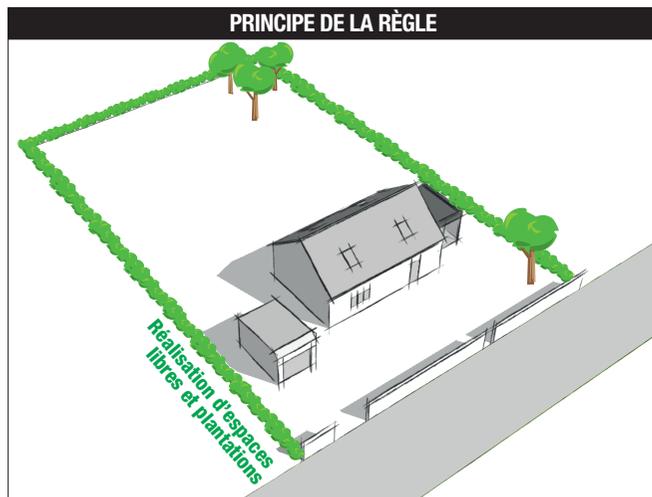
2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

B - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Le CBS doivent être vue en compléments des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations car vient compléter le dispositif du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants, s'ils sont de qualité. - Les éléments pré-existants doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible. - Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales bien adaptées aux conditions de la région. 	<p>Ces règles visent à respecter les sites et paysages environnants existants dans lesquels les nouvelles constructions s'insèrent.</p> <p>Les essences utilisées pour les haies végétales devront être locales afin de participer au maintien de la biodiversité.</p> <p>Essences locales : On entend par végétal d'origine locale, une plante herbacée, arbre ou arbuste indigène, se trouvant à l'intérieur de son aire de répartition naturelle, originaire d'un territoire donné. Il est de fait adapté aux conditions de sol, de milieux et de climat de ce territoire.</p>



Réalisation 6T 2019

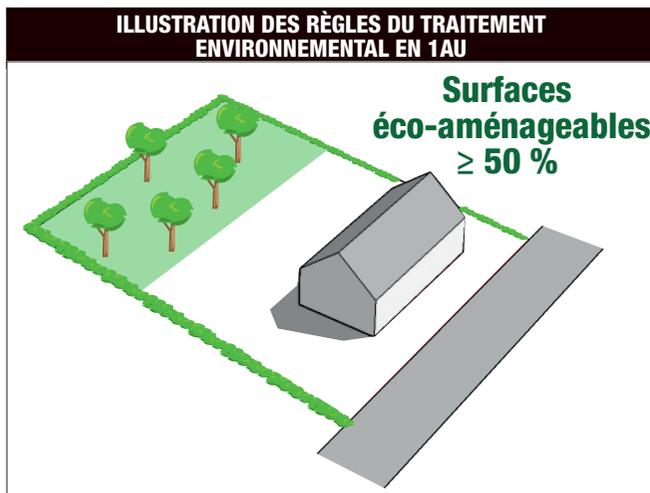
2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

A - Coefficient de Biotope par Surface (suite)

B - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (suite)



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub	<ul style="list-style-type: none"> Coefficient de Biotope par Surface <i>Règle générale</i> - Dans le cadre de projets de construction neuve ou d'extensions des constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière. 	Cette règle vise à garantir le maintien d'une part végétalisée dans l'assiette foncière des extensions urbaines récentes, et ce, même en cas de densification, pour garder un caractère rural des périphéries des bourgs.
1AU / 1AUt / Habitations en A et N	<ul style="list-style-type: none"> Coefficient de Biotope par Surface <i>Règle générale</i> - Dans le cadre de projets de construction neuve ou d'extensions des constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière. 	Cette règle vise à garantir le maintien d'une part végétalisée dans l'assiette foncière des zones de développement. Elles concernent les zones situées en continuité urbaine et les habitations en contexte agricole ou naturel pour permettre de limiter l'impact sur les sites et paysages initiaux environnants dans lesquels les constructions s'insèrent.

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A - Coefficient de Biotope par Surface (suite)

B - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Bâtiments agricoles en A et N	<ul style="list-style-type: none"> Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations - S'il n'existe pas de plantations là où des constructions isolées sont projetées, il est exigé de planter, autour des bâtiments - tout en laissant libre l'espace nécessaire pour le maniement et le déplacement du matériel agricole notamment - des arbres de haute tige, de manière irrégulière de façon à éviter les alignements. - La plantation d'un arbre de haute tige par 200 m² d'emprise au sol construit est exigé sur l'unité foncière. 	Ces règles visent à imposer un côté «qualitatif» supérieur pour les bâtiments agricoles en contexte plutôt naturel, afin qu'ils s'insèrent au mieux dans le paysage. Cela permet ainsi de ne pas dénaturer le paysage environnant, bâti ou non, et à respecter l'intérêt des sites.
At / Nx	<ul style="list-style-type: none"> Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs - Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone. - Les espaces non-bâti, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts de pleines terres. 	Pour les bâtiments d'activités, une règle est fixée afin d'intégrer au mieux les structures et les espaces de stockages, logistiques..., souvent peu qualitatifs.

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

C - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Au titre de l'article L.151-23 du C. urb., le PLU 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.

Le règlement définit 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.

L'article R.151-43 4° précise que le règlement peut «délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir les règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état».

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLU.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'en-semble des zones	<ul style="list-style-type: none"> - Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution. - Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 C. urb. pour la préservation des continuités écologiques doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. - Dans le cadre d'une suppression, des mesures compensatoires pourront être demandées. - Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant. 	<p>Au sein des corridors écologiques identifiés, tous travaux sont conditionnés au maintien de la fonctionnalité écologique de ces espaces. La mise en oeuvre de mesures compensatoires sera demandée au porteur de projet en cas d'atteinte afin d'assurer la plantation d'éléments végétaux complémentaires afin d'assurer cet objectif.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

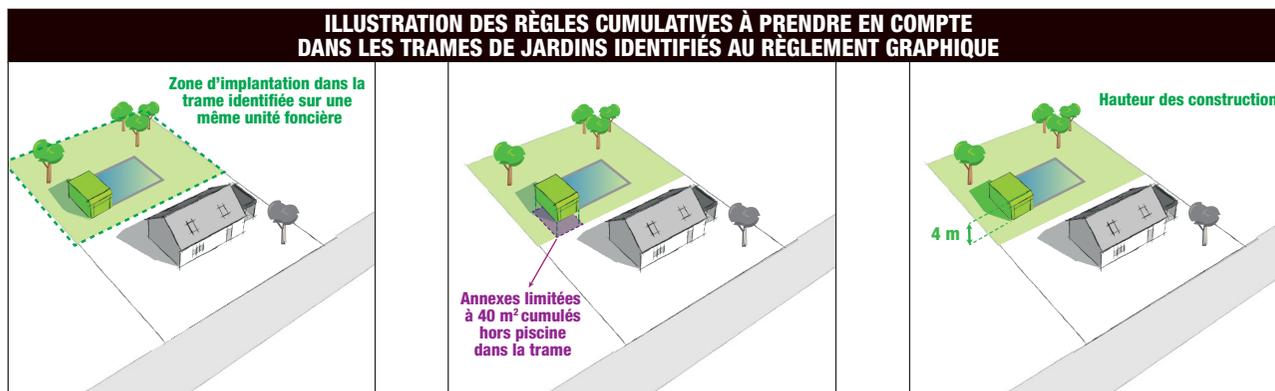
D - Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

En complément de l'article L.151-23 du C. urb. le PLU identifie des secteurs de «trames de jardins à préserver» dans les zones urbaines. Ces espaces contribuent au cadre de vie et à l'aération du bâti en milieu aussi bien urbain que rural. Ce travail a été élaboré sur l'identification de continuités d'espaces ouverts, de transitions ou encore d'espaces verts publics ou privés. Ils peuvent également servir d'espace tampon en lisière urbaine et font la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

Son identification se base en fonction du contexte local et s'apprécie au cas par cas. D'ordre général, en lisière urbaine, des trames de jardins ont été mises en place à partir d'une profondeur de 50 mètres, sauf dans le cas de secteurs où de l'intensification (sous forme de BIMBY) était envisageable. Les grands parcs des maisons bourgeoises, qui n'ont pas vocation à être densifiés, ou encore les espaces verts publics sont également inclus dans cette protection.

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLU. L'article R.151-43 5° précise que le règlement peut «identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation».

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les trames de jardins identifiées au règlement graphique, toute nouvelle construction principale de toute nature y est interdite. - Y sont seuls autorisés les aménagements des espaces verts / publics et les annexes des habitations aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Être implantée sur la même unité foncière que le bâtiment principal ; - Ne pas dépasser un niveau limité à 4 mètres de hauteur à l'égout du toit ; - Respecter une emprise au sol maximale de 40 m² cumulée dans la zone d'implantation, hors piscine. 	<p>La collectivité a souhaité activer cette règle pour protéger des éléments ponctuels du paysage, mais aussi délimiter des secteurs jardins à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de préserver l'aération du bâti contribuant au cadre de vie.</p> <p>Les règles visent à maintenir le caractère aéré de ces espaces, en n'y autorisant que des annexes des habitations existantes sur la même unité foncière et en encadrant leurs hauteurs et emprises au sol.</p>



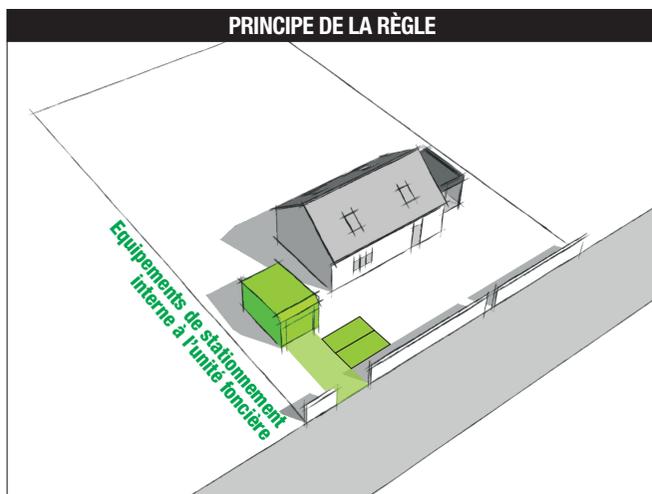
2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

6 - Stationnement

A - Obligation de stationnement pour les véhicules motorisés

Définies dans le respect des objectifs de développement durable, les obligations imposées aux porteurs de projet en matière de réalisation de stationnement vise à garantir un équipement adéquat au sein de l'emprise des constructions notamment afin de limiter l'encombrement des voies et emprises publiques. Néanmoins, il est veillé à ne pas contraindre à la réalisation d'un nombre excessif de stationnement afin de ne pas entraîner une imperméabilisation des sols trop importante, un recours exclusif de l'automobile individuelle.



Réalisation 6T 2019

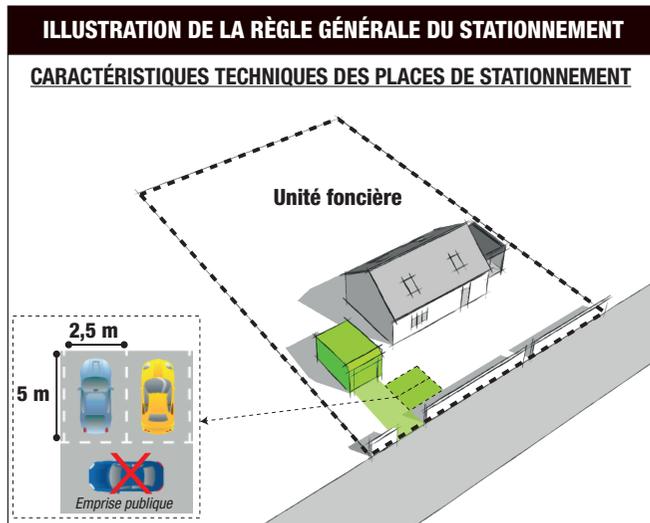
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p><i>Règle générale</i></p> <p><u>Modalités d'application de la règle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de : <ul style="list-style-type: none"> - 15 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé. - 2 m² pour un vélo. - Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le terrain d'assiette au sein de l'assiette foncière des projets. - Un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être prévu au regard de la destination de la construction et compte tenu du nombre attendu d'habitants, d'employés et de visiteurs. - Dans le cas d'habitation individuelle, le garage et la voie de desserte peuvent être comptabilisés pour deux places. <p><i>Règle alternative</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il peut être dérogé aux obligations fixées pour chaque zone dans le cadre de la réalisation d'annexes ou d'extensions des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires ou si elle n'est pas liée à une augmentation du nombre d'emplois ou de visiteurs. 	<p>Ces règles communes fixent le cadre à respecter pour la définition des stationnements à créer.</p> <p>Il est précisé les caractéristiques attendues d'une place de stationnement pour les véhicules motorisés.</p> <p>Les équipements attendus doivent être implantés sur l'unité foncière des projets dans l'objectif de limiter l'émergence de pressions nouvelles sur les voies et emprises publiques (stationnement à l'accotement, problème de circulation des engins agricoles et des poids lourds sur des secteurs à enjeux).</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

6 - Stationnement

A - Obligation de stationnement pour les véhicules motorisés (suite)



B - Obligation de stationnement pour les cycles

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / 1AU	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une place par «<i>Logement</i>» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m². - Le nombre de stationnement des constructions des «<i>Commerce et activité de service</i>» et «<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>» sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, du nombre d'emploi attendu et du type de destination. 	<p>La définition de cette règle pour les zones d'habitat (hors Ua, compte tenu de l'étroitesse du parcellaire il n'est pas exigé un nombre de places défini afin de ne pas nuire à l'objectif de densification et reconquête des centres bourgs), vise à définir une exigence raisonnée au regard de l'émergence de ce besoin nouveau. Il est défini au regard de l'équipement moyen des ménages. Il est estimé que les appartements les plus petits sont généralement occupés par une personne seule ou un ménage sans enfant d'où une exigence plus faible. Pour les autres destinations que l'Habitat, cela sera étudié au cas par cas en fonction de la localisation du projet. Le porteur de projet devra veiller à pourvoir une offre suffisante compte tenu du nombre d'emplois et des besoins liés aux visiteurs et clients.</p>

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / 1AU	<ul style="list-style-type: none"> - Pour toute opération entraînant la réalisation de deux «<i>Logement</i>» et plus, il est exigé un local ou un espace couvert d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ne puisse être inférieur à 10 m². - Une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «<i>Commerces et activités de service</i>» et «<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>» 	<p>Désireuse d'encourager les déplacements cycles, la collectivité fixe des obligations pour les collectifs (les maisons individuelles pouvant plus aisément être dotées d'un espace d'entreposage au sein de leur volume) et pour les bureaux, afin de favoriser l'accès aux emplois par ce moyen de transport.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 - Principes généraux et organisation du chapitre

Ce chapitre 3 du règlement regroupe l'ensemble des règles définies afin de garantir le bon raccordement des nouveaux projets aux réseaux ainsi que les conditions d'accès :

Organisation du chapitre 3 du règlement écrit : Équipements et réseaux	
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées R.151-47	<i>Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>
	<i>Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.</i>
	<i>Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver</i>
3.2 Desserte par les réseaux R.151-49	<i>Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</i>
	<i>Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement</i>
	<i>Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques</i>

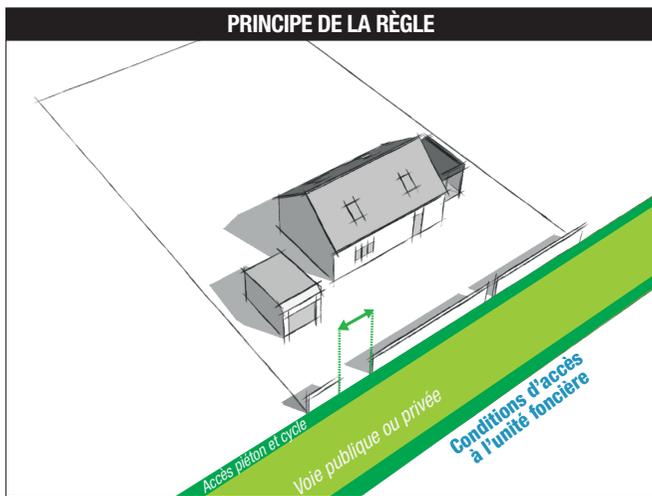
2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

2 - Desserte par les voies publiques ou privées

Ces règles permettent de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Elles ont pour objectif de prévoir une voirie suffisante pour :

- Desservir les constructions et installations à implanter dans la zone ;
- Assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès ;
- Intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.



Réalisation 6T 2019

A - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<ul style="list-style-type: none"> - Un projet pourra être refusé si l'unité foncière destinée à l'accueillir n'est pas desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions suffisantes au regard de son importance ou de sa destination, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. - Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. 	<p>La règle générale fixe les principes devant être respectés en termes de desserte, de sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prioriser les sorties nouvelles sur des voies présentant le moins de risque de sécurité, - Fixer le respect de la pluralité des usages des voies nouvelles et de dimensionnement adéquats aux besoins créés. <p>Au regard des enjeux propres aux secteurs de développement, des exigences spécifiques sont fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en compléments du règlement écrit.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2 - Desserte par les voies publiques ou privées

B - Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Le règlement fixe que les projets doivent intégrer dans leur conception les problématiques liées au fonctionnement du service de collecte des déchets.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou, à défaut, prévoir un point de collecte facilement accessible.	Le règlement fixe comme principe général que les porteurs de projet intègrent la problématique des déchets induits par l'émergence de nouvelles constructions et les conditions de bon fonctionnement du service public. Au regard des enjeux propres aux secteurs de développement, des exigences spécifiques sont fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en complément du règlement écrit.

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

2 - Desserte par les voies publiques ou privées

C - Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Le PLU identifie et protège, en application de l'art. L.151-38 du C. urb., les chemins à conserver. Cette identification s'est portée en premier lieu sur les chemins de randonnées existants ou en projet. Ainsi sont protégés les itinéraires de grandes randonnées, les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), ou encore les boucles locales, œuvrant au cadre de vie et propices au développement touristique. Cette identification permet d'assurer la pérennisation d'un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire. Un volet «déplacement» complète ce maillage dans les OAP sectorielles à prendre en compte lors de l'aménagement du secteur.

Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur conservation.

Ces itinéraires sont identifiés aux documents graphiques du PLU.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'en-semble des zones	<ul style="list-style-type: none">- Les sentiers piétonniers, chemins de randonnées et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.	La règle générale protège les itinéraires en assurant leur maintien de manière stricte, évitant ainsi toute disparition ou aliénation du chemin de randonnée ou cyclable.

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

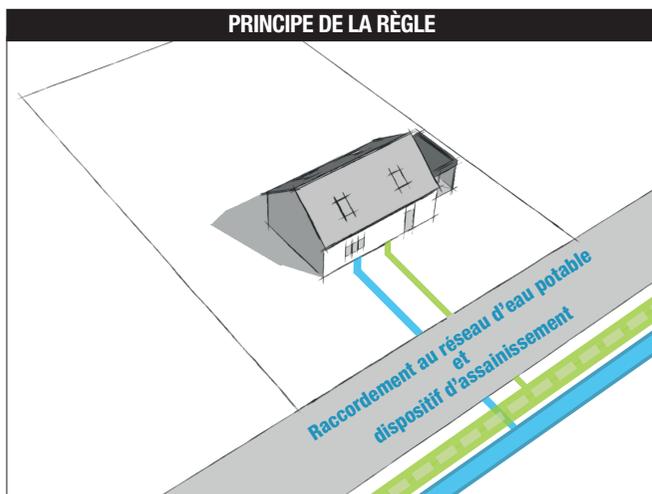
2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3 - Desserte par les réseaux

L'ensemble des règles précisées ci-après visent à définir les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement. À l'échelle du PLU, elles définissent les conditions essentielles permettant d'apprécier la constructibilité des parcelles.

A - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs. - L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination du réseau public. 	<p>Cette règle rappelle le principe même de la conditionnalité de l'acceptation d'une nouvelle construction par rapport aux réseaux publics d'eau potable.</p> <p>L'objectif de cette deuxième règle est d'éviter toute contamination du réseau public d'eau potable. Le PLU promeut l'utilisation économe de la ressource en eau pour les usages ne nécessitant pas le recours à l'eau potable. La mobilisation de dispositifs de récupération individuelle encouragée par le règlement est propice à la réalisation de ces deux objectifs.</p>



Réalisation 6T 2019

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

3 - Desserte par les réseaux

B- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

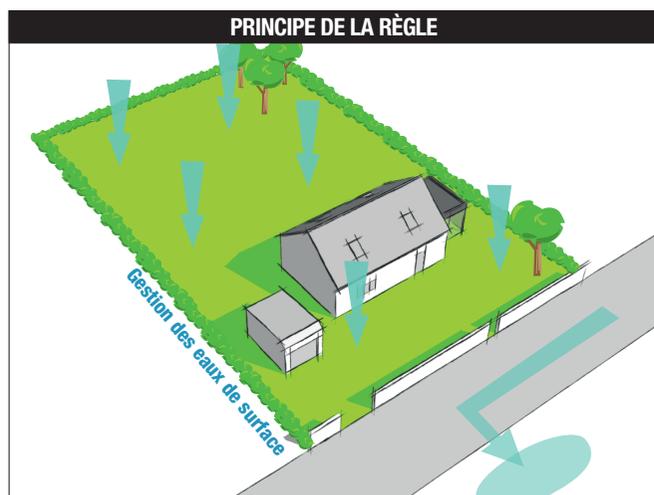
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p>- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si la topographie ou les contraintes techniques l'exigent, un système de relevage sera exigé, si le réseau est existant.</p> <p><u>Eaux usées domestiques :</u></p> <p>- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur ou au zonage d'assainissement doit mettre en place un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.</p> <p><u>Eaux usées non domestiques :</u></p> <p>- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L.331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.</p>	<p>L'objectif est d'anticiper et de faciliter le déploiement du réseau collectif d'assainissement tant sur le plan technique qu'économique (afin de limiter les surcoûts de raccordement).</p> <p>Dans l'objectif de maintien de l'hygiène publique, la législation (indépendante du PLU) garantit la non-contamination et la non-pollution du réseau public d'assainissement.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3 - Desserte par les réseaux

C - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<ul style="list-style-type: none">- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain.- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire du réseau.	<p>Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement affirme l'obligation d'une gestion des écoulements à l'échelle des assiettes foncières et notamment le ruissellement induit par l'imperméabilisation des surfaces.</p> <p>Cette obligation fonctionne conjointement avec les autres dispositifs réglementaires utilisés afin de limiter une imperméabilisation trop importante des parcelles (règles d'implantation, d'emprise au sol, de coefficient de biotope, etc.).</p> <p>Une attention particulière devra être portée quant à la nécessité d'un traitement qualitatif en cas de rejet vers un réseau collectif.</p>

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

3 - Desserte par les réseaux

D - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ces dispositions définissent les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il permet de demander la mise en place de fourreaux en attente pour un raccordement futur à une infrastructure haut débit.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (deux au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.	Le règlement fixe que les travaux doivent anticiper le déploiement des infrastructures de communication numérique en maintenant des gaines d'attente (deux). Cette anticipation réduira les coûts et nuisances induits par l'installation ultérieure. Elle facilitera le raccordement de ces projets.

3. Les dispositifs réglementaires spécifiques

3.1 - PRÉAMBULE

Organisation du chapitre sur les outils spécifiques mobilisés

Ce chapitre vise à justifier des dispositions réglementaires spécifiques mobilisées par le PLU de Les Billanges pour mettre en oeuvre le projet de territoire.



Au titre de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme :

« *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

[...]

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

Outre les dispositions du règlement écrit décrites précédemment, le PLU mobilisent les outils suivants pour porter la politique locale :

- **Les emplacements réservés (ER) ;**
- **Les changements de destinations en zones agricoles, naturelles ou forestières (CDD) ;**
- **Les linéaires commerciaux à protéger (RDC C) ;**
- **Les éléments de patrimoine paysagers bâti (EPP) ;**
- **Les éléments de paysage, ou de maintien des continuités écologiques (ECE) ;**
- **Les voies de circulation à conserver (VCC).**

3. Les dispositifs règlementaires spécifiques

3.2 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41 du C. urb. sont au nombre de 1.

Délimités sur le plan de zonage et détaillés sur le tableau ci-après, le PLU de Les Billanges a inscrit des emplacements réservés destinés à recevoir un des équipements publics suivants :

- Des voies et ouvrages publics, c'est à dire :
 - Pour les voies, il s'agit des voies publiques telles que les autoroutes, les routes, les rues, les chemins, les places, les cheminements piétonniers, les parcs de stationnement publics, etc.
 - Pour les ouvrages publics, il s'agit d'équipements publics d'infrastructure de transports (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, station de traitement, transformateur, collecteurs d'assainissement, etc.). Il s'agit également des équipements publics de superstructure tels que les équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, administratifs, etc.



En application de l'article L.151-41 de Code de l'urbanisme :

Des emplacements réservés peuvent être délimités s'ils sont strictement réservés :

- Aux voies et ouvrages publics ;
- Aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Aux espaces verts à créer ou modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Aux programmes de logement incluant une mixité sociale.

Plus généralement, ils permettent aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PAR DESTINATION

- Emplacements réservés destinés à une création ou à l'aménagement de voirie :

RÉFÉRENCE AU ZONAGE	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE	PARCELLES	SUPERFICIE (m²)
ER_1	Centre-bourg	Commune	AB 174 en partie	998



 Emplacement réservé

L'emplacement réservé mis en place a pour objectif la création d'une voie de desserte pour la future zone d'habitat (2AU). Cette nouvelle voirie permettra d'effectuer un bouclage de la zone par l'Est.

3. Les dispositifs réglementaires spécifiques

3.3 - LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIÈRES (CDD)

1 - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'article L.151-11 du C. urb. dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et en zone naturelle, à l'avis de la CDNPS.

Le territoire du PLU, à dominante rurale, comprend plusieurs bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Étant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée, (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante), il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels et agricoles.



Article L. 151-11 du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

2 - Justification de l'identification

La collectivité a retenu comme critère d'éligibilité au changement de destination du bâtiment son caractère patrimonial et donc à l'exclusion des matériaux modernes.

Le recensement a été effectué par les élus en faisant appel à la population, en particulier les agriculteurs. L'identification des bâtis agricoles à caractère patrimonial a bénéficié du travail concomitant effectué sur l'agriculture, notamment le repérage des sites d'exploitation.

La sensibilité agricole aux potentiels de changement de destination a fait l'objet d'une attention particulière. La collectivité a souhaité distinguer les bâtis au regard du critère lié à une distance supérieure à 100 mètres de tout bâtiment d'élevage en activité, afin de s'assurer de la préservation de l'activité agricole en place.

Autre critère retenu, la présence et la suffisance des réseaux. En effet, il convient que les possibles futures habitations ou activités issues de ce changement de destination puissent bénéficier des réseaux publics (eau et électricité) à proximité et en capacité suffisante.

3 - Les grands principes d'application

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLU en zone A et N, permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc. L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt du permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination.