

7. Les STECAL

7.1 - IDENTIFICATION DE STECAL DANS LE PLU

Conformément au PADD, le zonage identifie des projets de constructions de type Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Il encadre leur possible développement en assurant qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages conformément à l'article L.151-11 C. urb.

Ces projets isolés (écarts) renvoient à des sites où, à titre exceptionnel, les élus ont admis de nouvelles constructions, en nombre très limité. Ils reprennent le plus souvent l'unité foncière de l'activité présente, ne générant ainsi pas de prélèvement foncier sur les ENAF.



Au titre de l'article L.151-13 du C. urb :

«Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles et forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions [...] ;

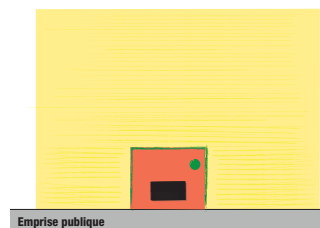
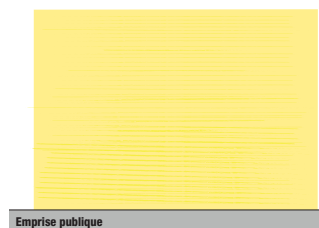
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...]»

Ils sont divisés en 2 catégories :

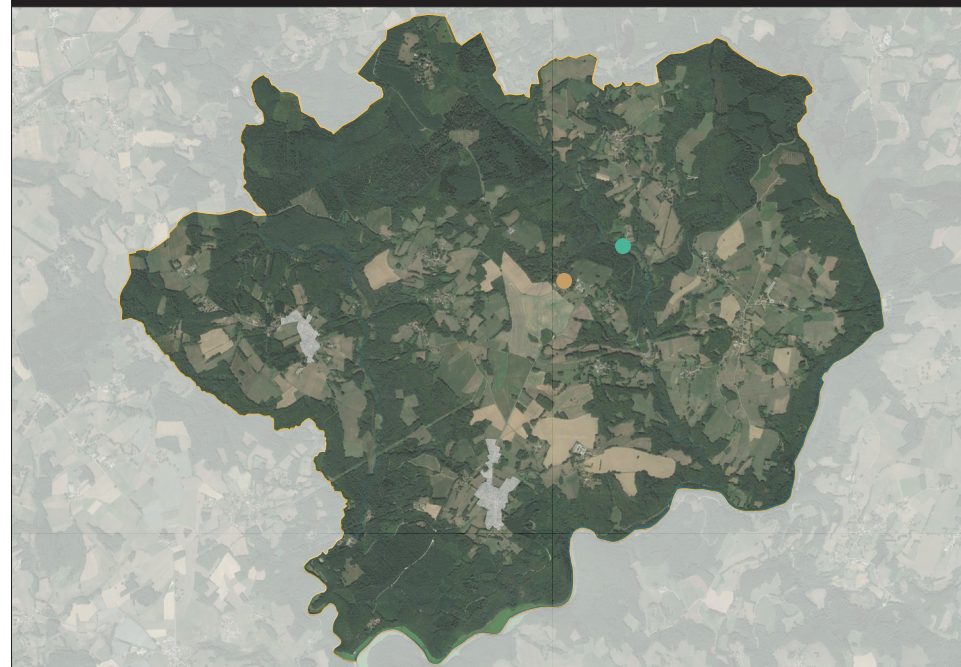
- Un STECAL At dédié à l'activité touristique en contexte agricole ;
- Un STECAL Nx dédié à l'activité économique en contexte naturel.

IDENTIFICATION DE STECAL

CAS 3 : ECARTS ISOLÉS (STECAL)




STECAL IDENTIFIÉS




7. Les STECAL

7.2 - STECAL D'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

LOCALISATION	EMPRISE	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	TERRES PAC	SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE
<p>La Besse - At</p> 	<p>0,5 ha</p>	<p>Le secteur, au lieu-dit La Besse, reprend le périmètre d'un gîte touristique existant. Il s'agit de la ferme auberge de La Besse. Située sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le site est très régulièrement visité par des pèlerins et/ou visiteurs mais également lors de manifestations sportives organisé sur le territoire intercommunal. Le secteur ne comporte aucun enjeu environnemental sensible. Le choix du secteur At se justifie pour le développement de l'activité de gîte avec notamment l'implantation d'hébergements démontables type roulotte.</p>	<p>Non</p>	<p>Non</p>

7. Les STECAL

7.3 - STECAL D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

LOCALISATION	EMPRISE	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	TERRES PAC	SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE
<p>Moulin de la Planche - Nx</p> 	<p>0,5 ha</p>	<p>Le secteur, au lieu-dit Moulin de la Planche, reprend le périmètre de la micro centrale électrique existante. Son développement est limité car localisé entre le cours d'eau et la route. Le choix du secteur Nx se justifie par la possibilité de faire évoluer les bâtiments existants et permettre de nouvelles constructions sans toutefois étendre l'emprise actuelle.</p>	<p>Non</p>	<p>Non</p>

C. Justifications du dispositif réglementaire

1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LES RÈGLES DE DESTINATION ET USAGE DES SOLS p. 66

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS p. 96

3. LES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES p. 138

4. PRINCIPES RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION p. 148

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.1 - PRÉAMBULE

1 - L'organisation du présent chapitre

Conformément au Code de l'urbanisme, le présent chapitre établit la justification du zonage du PLU. Cette justification s'organise ainsi :

- **Un rappel de l'organisation des zones** du PLU telles qu'elles sont définies au sein de son règlement graphique, selon les 4 grandes catégories fixées au Code de l'urbanisme :
 - La zone urbaine (zone U), qui correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle inclut des espaces non-bâti mais artificialisés (comme des espaces verts, des jardins, des parcs de stationnement, des voiries, des terrains de sports, etc.) qui - bien que non-urbanisés au sens strict - n'ont plus de caractère ni agricole ni naturel du fait des aménagements qui y ont été réalisés et/ou de leur insertion dans le tissu urbain ;
 - La zone à urbaniser (zone AU), qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme suivant les cas de figure et

qui nécessitent des aménagements pour être constructibles ;

- La zone agricole (zone A), qui correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des sièges d'exploitation ;
- La zone naturelle et forestière (zone N), qui correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



- **La justification des zones** en précisant pour chaque zone ou, le cas échéant, pour un groupe de zones, les éléments suivants :
 - Les caractéristiques de la zone ;
 - Les critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation ;
 - Les secteurs particuliers identifiés ;
 - Les objectifs de la zone ;
 - Destination des constructions et usages des sols ;
 - Une cartographie générale de la zone.Ponctuellement, certains éléments ci-avant peuvent ne pas être renseignés lorsqu'ils sont déjà traités par ailleurs.

2 - Principes généraux du zonage

Les choix des règles, des orientations et des dispositifs opposables définis par les parties réglementaires du PLU visent à assurer la traduction des axes du Projet d'Aménagement et du Développement Durables.

Conformément à l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme, le PLU couvre l'intégralité du territoire communal.

Le principe du zonage s'inscrit dans l'esprit et la règle des dernières législations en matière d'urbanisme (Grenelle 2, ALUR...) :

- **Une plus grande mixité des fonctions urbaines** : les zones mixtes, où la plupart des destinations sont admises, deviennent la norme.
- **Les zones et secteurs urbains spécialisés**, dans lesquels notamment des destinations et/ou sous-destinations peuvent être interdites ou limitées, sont justifiées :
 - Pour répondre à des objectifs d'aménagement ou des normes découlant directement par la particularité des destinations et usages des sols que ces zones reçoivent ;
 - Pour mieux adapter la gestion des risques de conflits d'usage ainsi que la

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.1 - PRÉAMBULE

maîtrise des nuisances ou impacts liés à ces vocations spécialisées à l'égard du paysage, de l'agriculture ou de l'environnement.

- **Une forte protection de la vocation agricole et naturelle** avec une stricte limitation des constructions et des objectifs de préservations ciblés qui répondent aux enjeux de fonctionnement propres aux espaces et activités que ces zones reçoivent.
- **La complémentarité des OAP et des règles du PLU** par laquelle il est recherché une plus grande opérationnalité et efficacité du volet réglementaire du PLU tout en facilitant sa mise en oeuvre.

La définition du zonage, en lien avec celle du règlement, s'est effectuée en recherchant simplicité et harmonie des dispositions du PLU à l'échelle de la commune.

L'ensemble du territoire est divisé en zones et en secteurs, auxquels s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques opposables à tous les projets de constructions, travaux et aménagements. Même les travaux qui ne sont pas soumis à autorisation ont obligation de respecter les règles définies au PLU.

3 - Justification du Chapitre 1 du règlement écrit en lien avec la délimitation du zonage

Au sein des 4 grandes catégories (U, AU, N et A), plusieurs zones ayant la même vocation ont été dissociées et indicées d'une lettre minuscule complémentaire (Ua, Ub, Np, Ax,...), elles-mêmes parfois décomposées en sous-secteurs indicés avec un chiffre (Ux1, Ux2, etc) afin de permettre d'adapter l'encadrement réglementaire aux réalités et caractéristiques diverses de ces espaces et de ces sites mais aussi de retranscrire leur vocation future, traduction du projet de territoire.

La partie justificative définit ci-après vise également à expliquer les destinations des constructions et usages des sols définis à l'article R.127-27 et suivants, ayant aidé à la définition des différentes zones. Par exemple la zone Ua, dédiée à la mixité des fonctions urbaines du centre-bourg, interdit les destinations d'exploitation agricole et forestière.

Rappelons que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (ex : un garage d'une maison correspond à la sous-destination des «logements»).

Organisation du chapitre 1 du règlement écrit Destination des constructions et usages des sols

1.1 Interdiction d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités	Les destinations interdites	Pour assurer le bon fonctionnement du territoire communal et organiser l'utilisation rationnelle de l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations des sols qui peuvent être admises pour chaque zone et secteur.
	Les utilisations interdites	
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions		Cet article soumet certaines occupations et utilisations des sols à des conditions fondées sur des critères objectifs, relatifs à : - la salubrité et sécurité publique, - la préservation de l'environnement, du paysage ou du patrimoine, - des critères urbanistiques.



Au titre de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

« Les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- 3° 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, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

- 4° 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 ;
- 5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. «

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.1 - PRÉAMBULE

4 - L'organisation du zonage du PLU

• Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines relevant du tissu urbain mixte :

Ua Zone Urbaine ancienne du centre bourg, pour lequel sont prévus des règles morphologiques spécifiques.

Ub Zone Urbaine à dominante d'habitat sur les extensions du bourg et les principaux secteurs bâtis ou hameaux.

• Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser destinées à recevoir de l'habitat :

1AU Zone À Urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme à l'échéance du PLU, soit à horizon 2035.

2AU Zone À Urbaniser fermée à vocation d'habitat à long terme ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou mise en compatibilité du PLU.

Les zones à urbaniser spécialisées :

1AUT Zone À Urbaniser à vocation d'activités touristiques à court et moyen terme.

• Les zones agricoles (A)

A Zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

At Zone Agricole d'activités touristiques isolée en contexte agricole (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée - STECAL).

As Zone Agricole stricte à protéger en raison d'un intérêt de développement urbain à très long terme.

• Les zones naturelles (N)

N Zone Naturelle et forestière à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansions des crues.

Np Zone Naturelle protégée en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Nx Zone Naturelle d'activités économiques isolées en contexte naturel (STECAL).

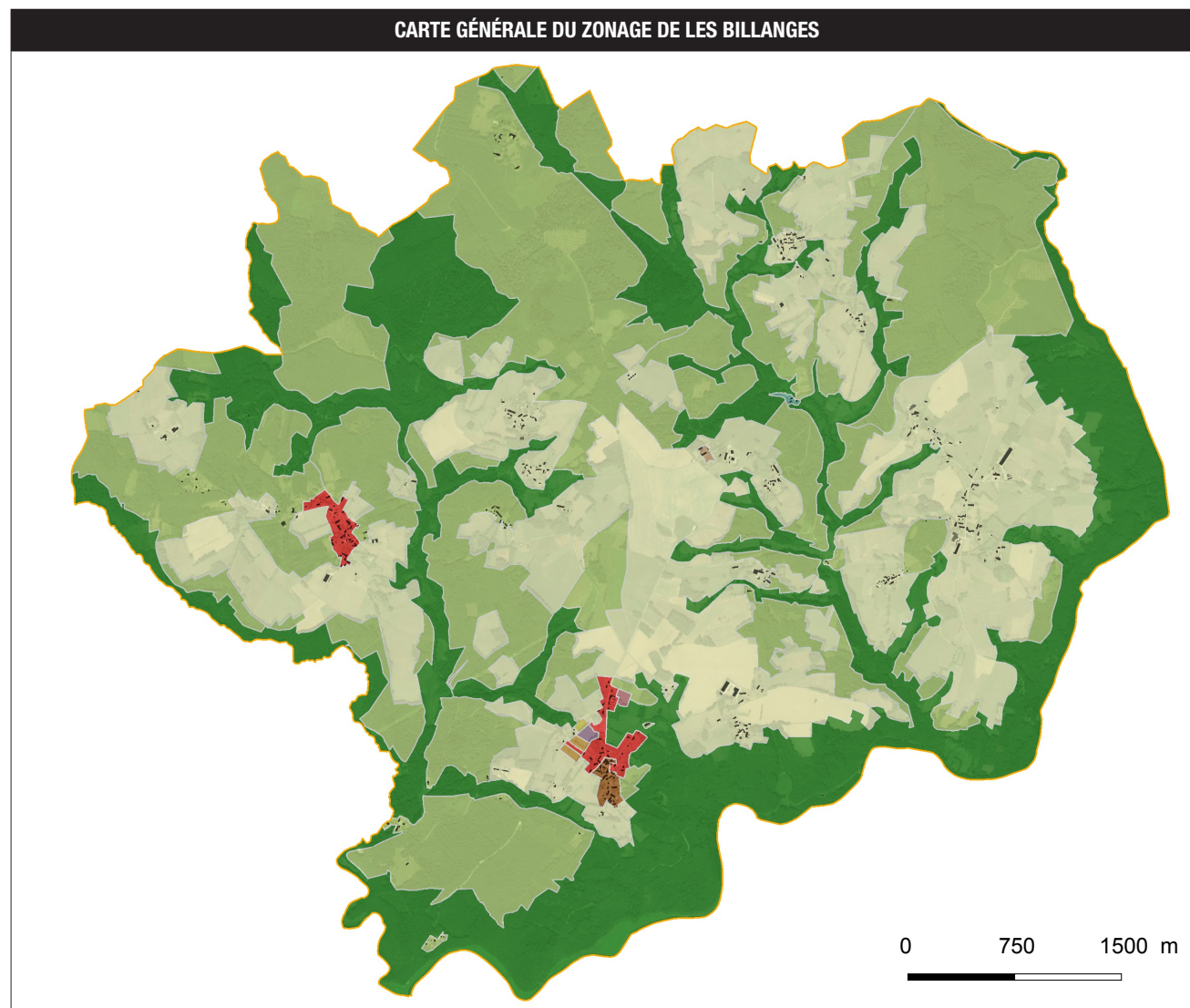
1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.1 - PRÉAMBULE

4 - L'organisation du zonage du PLU

- Carte générale du zonage

- Zone Ua (Urbaine ancienne)
- Zone Ub (Urbaine récente)
- Zone 1AU (À Urbaniser à vocation d'habitat)
- Zone 2AU (À Urbaniser à long terme)
- Zone 1AUt (À Urbaniser à vocation touristique)
- Zone A (Agricole)
- Zone At (Agricole touristique)
- Zone As (Agricole strict)
- Zone N (Naturelle)
- Zone Np (Naturelle protégée)
- Zone Nx (Naturelle économique)



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.2 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent les zones bâties à conforter du territoire communal.

Elles englobent le centre-bourg, ses extensions et les villages-hameaux dont l'urbanisation doit être renforcée mais aussi d'autres secteurs bâtis plus spécifiques comme les zones d'activités économiques, les pôles d'équipements, de tourisme, etc.



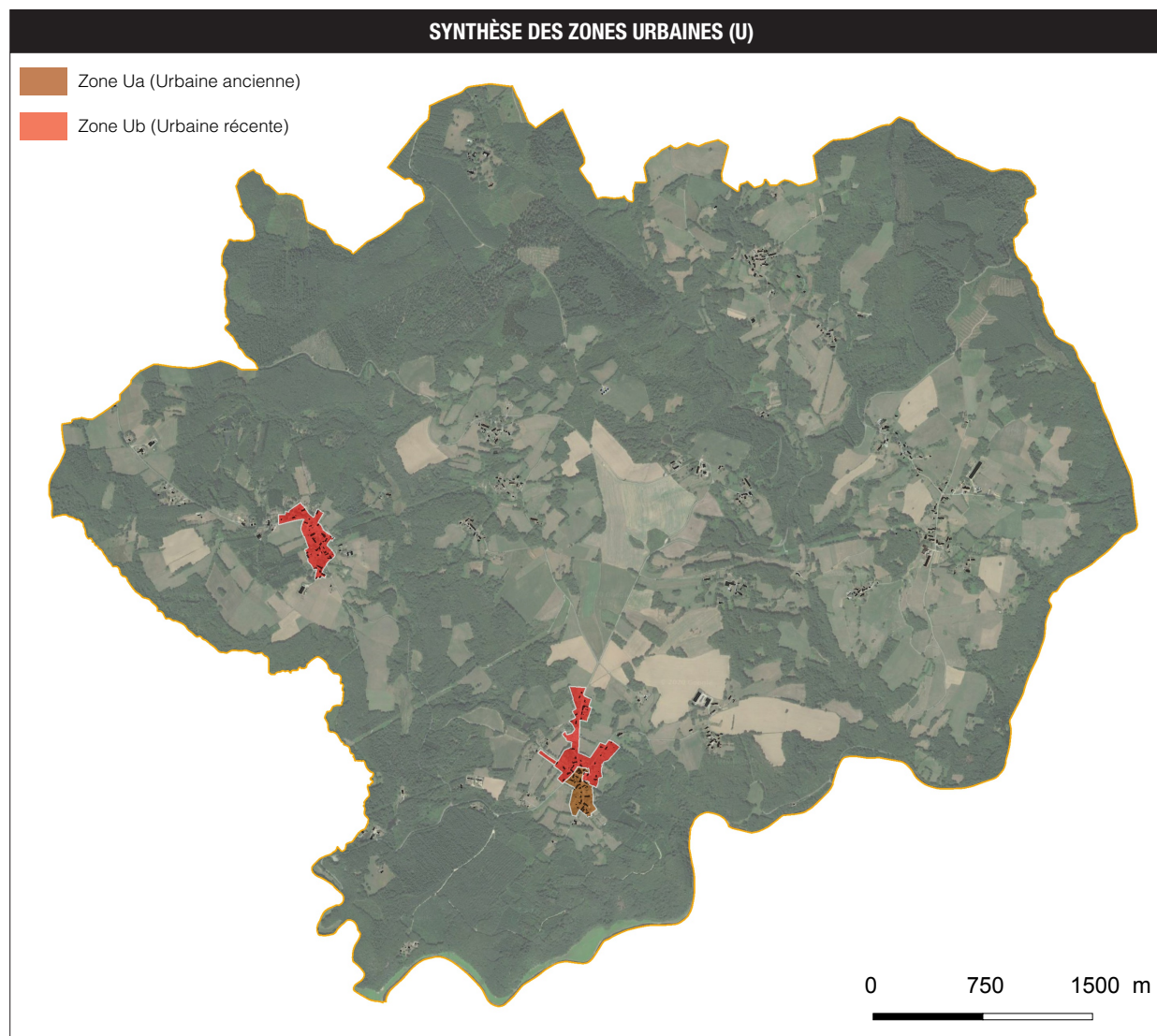
Au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites « zones U » ».

Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines :

- **Ua** : Centre-bourg et tissus anciens.
- **Ub** : Les zones à dominante d'habitat.



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.2 - LES ZONES URBAINES

1 - Les zones Ua et Ub

- Les caractéristiques de la zone

Les zones **Ua** et **Ub** ont vocation à développer l'offre résidentielle et de services dans une logique de mixité des fonctions urbaines et constituent de ce point de vue l'espace d'accueil principal du développement résidentiel du territoire. Leurs délimitations visent ainsi à traduire la stratégie de renforcement des centralités du PLU dans l'objectif notamment d'optimiser l'accès en services et aux autres fonctions urbaines.

Elles regroupent ainsi les espaces urbains existants des centralités du territoire à savoir :

- Le centre-bourg ;
- Les centralités secondaires (villages-hameaux structurants).

Elles ont toutes vocations à favoriser la densification de leur tissu urbain et la distinction opérée par le PLU en 2 zones **Ua** et **Ub** s'appuie sur un motif de gestion de l'évolution de la morphologie bâtie de ces tissus. En effet, l'objectif commun à ces zones est de faire converger les espaces urbains vers une compacité et une qualité d'aménagement favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs.

Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces sont variés et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.

Toutefois, au-delà de cette volonté de traitement équitable, il est aussi tenu compte des spécificités urbaines et paysagères, notamment en termes de hauteur et d'implantation de bâti et de manière générale des qualités et caractéristiques architecturales :

- La zone **Ua** couvre le centre ancien existant du bourg, au caractère plus dense et groupé, avec notamment des constructions en front bâti et/ou implantées à l'alignement qu'il s'agit de préserver et de développer.
- La zone **Ub** couvre les extensions urbaines, c'est-à-dire des espaces dans lesquels l'implantation du bâti est plus lâche, notamment avec une présence végétale plus affirmée, tout en ayant une urbanisation liée à l'aspect regroupé des ensembles bâtis. Ce type de tissu urbain est composite et découle à la fois du développement passé de lotissements mais aussi d'anciennes constructions caractéristiques du bâti «rural» qui se sont implantées à l'écart du centre avec

leurs jardins et dépendances, notamment d'anciens corps de fermes. Ce dernier point explique que souvent, compte tenu de l'histoire urbaine locale, la zone Ub soit directement en contact avec le centre ancien (zone Ua). L'objectif est de rechercher la densification et le renforcement de l'urbanité de ces espaces urbains tout en tenant compte de leur inscription dans le paysage caractéristique et de maille végétale qui les accueille (haies bocagères...).



Ua - Centre bourg



Ub - Village d'Etrecolles



Ub - Tissu pavillonnaire

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.2 - LES ZONES URBAINES

1 - Les zones **Ua** et **Ub**

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie leurs délimitations

Les zones **Ua** et **Ub** sont complémentaires et forment ainsi l'épure globale des centralités urbaines du territoire. La délimitation et cet ensemble de zones s'est appuyé sur :

1. Les caractéristiques urbaines existantes et objectifs mentionnés ci-avant.
2. La centralité principale est composée du bourg. Les centralités secondaires ont été déterminées en fonction de plusieurs critères d'analyse :
 - Un espace urbanisé regroupant à minima 10 constructions principales d'habitation regroupées ;
 - La proximité des réseaux (AEP, Assainissement collectif, électricité) dans des capacités suffisantes ;
 - L'absence d'interférence avec une activité agricole en activité ;
 - Des possibilités de densification identifiées ;
 - Etc (cf. *Tome I Diagnostic - A. Occuper son territoire - 3. Cadre de vie - 3.2 Analyse urbaine - 3.2.4 L'urbanisation hors du bourg*).

3. La protection des fonctions agricoles. Les zones **Ua** et **Ub** n'interfèrent pas avec les exploitations agricoles. A noter qu'un bâtiment agricole est présent dans le centre d'Entrecolles ; néanmoins ce site n'a plus vocation à terme à se développer sur ce secteur urbain. La zone urbaine facilitera son potentiel changement de destination.

4. L'objectif d'assurer un développement urbain en continuité et constituant des lisières urbaines lisibles, notamment en minimisant les redents et décrochés dans la mesure des contraintes et de la présence d'enjeux du point de vue de la protection des espaces naturels et agricoles, à savoir lorsque :

- Cela ne fractionne pas l'espace agricole et/ou n'impacte pas l'équilibre de leur exploitation ;
- N'induit pas d'effets préjudiciables au bon fonctionnement des continuités écologiques ;
- Cela permet d'intégrer dans la zone urbaine des parcs et espaces verts attachés aux constructions existantes ou publics (notamment pour mieux gérer l'accessibilité ou les objectifs de préservation paysagère) ;
- Cela permet d'intégrer dans la zone

urbaine certains équipements publics et ouvrages techniques (cimetières, bassins de rétention...)

- Cela permet de combler une lisière urbaine existante par l'implantation de quelques constructions affirmant un dessin plus compact de l'enveloppe urbaine : maintenir une certaine épaisseur urbaine tout en restant dans l'enveloppe urbaine existante pour former une enveloppe plus compacte (avec des possibilités d'implantation sur des dents creuses), éviter sa consolidation sous forme de corridor bâti uniforme ou encore rechercher une meilleure fonctionnalité et cohérence paysagère entre les différents quartiers en gérant le cas échéant les liens avec des espaces d'activités économiques contiguës.

5. L'objectif de préserver la trame verte et bleue et ses prolongements dans les espaces urbanisés. À ce titre, le PLU identifie et préserve notamment le maillage hydrographique, humide et bocager. La délimitation des zones **Ua** et **Ub** a pris en compte et met en valeur les contacts et les rapports des espaces urbanisés avec ce maillage. Ceci explique notamment que ces zones :

- Soient bornées par la présence de cours d'eau bordés de milieux naturels ou

agricoles ou encore par la présence de maillages bocagers et/ou boisés créant des inflexions dans l'enveloppe urbain ;

- Soient interrompues par des espaces de respiration et des pénétrantes vertes importantes en particulier dans les fonds de vallée qui sont occupés par des ensembles humides, bocagers ...
- Comprennent une identification de trame de jardin permettant de faire la jonction entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel.

D'une manière générale, cet objectif s'associe à la recherche d'intégration de la «nature en ville», du maintien de la qualité du cadre de vie et de l'identité rurale du territoire.

- Secteurs particuliers identifiés

Pas de secteur particulier.

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.2 - LES ZONES URBAINES

1 - Les zones Ua et Ub

- Objectifs de la zone

- En fonction des zones, soutenir l'alignement bâti ;
- Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville ;
- Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité des logements ;
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle au travers d'une diversification du parc de logements et des modes d'implantation.





- Destination des constructions et usages des sols

















































En zone **Ua** les destinations admises permettent de poursuivre les objectifs de mixité fonctionnelle et de centralité de manière compatible avec leur vocation essentiellement résidentielle. Ainsi les constructions d'activités autorisées sont celles apparaissant être compatibles avec la proximité de l'habitat et qui permettent d'asseoir la cen-

tralité du centre-bourg comme pôle de services (publics et privés) et de commerces : services avec accueil de clientèle, restauration, hébergement hôtelier, cinémas, bureaux, artisanat et commerces de détail et les industries. Ces deux dernières sont autorisées sous réserve de n'occasionner aucun risque et nuisance pour le voisinage. Elles sont néanmoins limités en emprise afin de ne pas admettre des constructions trop importantes qui nuiraient au caractère résidentiel de la zone.

En zone **Ub** les destinations interdites visent à maintenir l'orientation résidentielle de la zone tout en partageant le rôle de centralité comparable, voire complémentaire, à celui du centre-bourg.

En tant que compléments directs de l'habitat, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés dans les 2 zones.

	Destination interdite
	Sous-destination interdite
	Destination admise
	Sous-destination admise

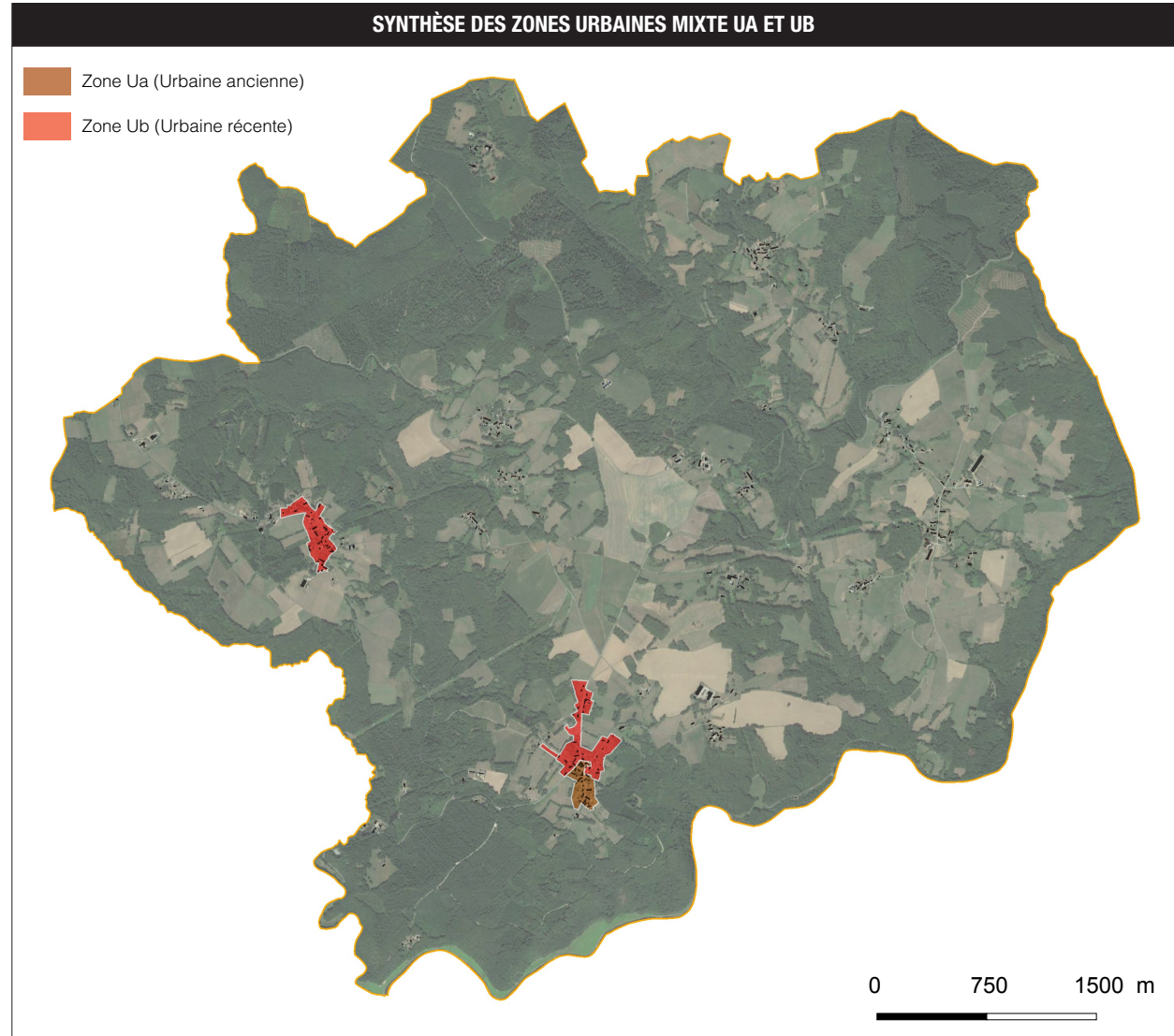
	Ua	Ub
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.2 - LES ZONES URBAINES

1 - Les zones Ua et Ub

- Cartographie générale de la zone



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.3 - LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones pour l'instant naturelles ou agricoles, mais vouées à être urbanisées dès lors qu'elles seront équipées (voirie, eau, électricité, assainissement, ...).

La forme et la vocation des futures zones est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone à urbaniser, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines désirées :

- **1AU** : Future zone d'habitat, immédiatement constructible dès qu'elle sera aménagée.
- **2AU** : Zone future d'habitat insuffisamment équipée et devant faire l'objet d'une révision du PLU avant d'être aménageable.
- **1AUt** : Zone d'implantation future d'activités touristiques.



Au titre de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont

autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

SYNTHÈSE DES ZONES À URBANISER (AU)

- Zone 1AU (À Urbaniser à vocation d'habitat)
- Zone 2AU (À Urbaniser à long terme)
- Zone 1AUt (À Urbaniser à vocation touristique)



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.3 - LES ZONES À URBANISER

1 - La zone 1AU

- Caractéristiques de la zone

La zone **1AU** est destinée à recevoir le développement résidentiel dans l'échéance du PLU (à 2035). Elle dispose des équipements et réseaux à proximité dans des conditions suffisantes permettant son ouverture à l'urbanisation. Le développement de cette zone :

- Constitue le potentiel foncier résiduel nécessaire au regard des capacités d'accueil en logements du tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements du projet de territoire (cf. *X. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE*)
- Vise à assurer une offre résidentielle de qualité tant en termes d'aménagement interne, de liaison avec les quartiers voisins et le centre bourg et de services, que d'insertion dans le paysage et l'environnement local.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation

La délimitation de cet ensemble de la zone a été établie au regard des caractéristiques mentionnées ci-avant et s'est appuyée sur les critères et principes suivants :

1. Mettre en oeuvre l'objectif de structuration du développement autour de centralités bien définies, compactes et structurant une offre de services accessibles. Ceci explique, en cohérence avec le PADD et les OAP du PLU, qu'à l'échelle du territoire le potentiel foncier de la zone **1AU** se concentre sur le pôle en fonction de l'objectif d'accueil réparti à l'échelle du territoire, en assurant l'équilibre et la complémentarité du territoire.
2. Absence d'interférence avec une zone tampon de 100 m autour des exploitations agricoles. La protection des fonctions agricoles.
3. Rechercher les possibilités de connexion de la zone avec les quartiers voisins et le centre bourg. La zone **1AU** vise à :
 - Donner de la profondeur urbaine aux centralités privilégiant les espaces à proximité du centre ;
 - Renforcer le potentiel foncier sur les axes permettant des accès efficaces

vers le centre bourg ou du village.

4. Investir des vides et îlots du tissu urbain existant.

5. Assurer un développement urbain en continuité et formant des lisières urbaines lisibles en complémentarité avec les zones urbaines existantes :

- Minimiser les redents et décrochés lorsque cela était possible et que cela avait un sens du point de vue de la protection des espaces naturels et agricoles, à savoir lorsque cela ne fractionnait pas l'espace agricole et n'impactait pas l'équilibre de leur exploitation ou qu'il n'existait pas d'enjeu de continuité écologique impliquant un classement en zone **N** ;
- Renforcer le caractère compact de l'enveloppe urbaine globale : principe identique à celui adopté pour la délimitation des zones **Ua** et **Ub** ;
- Consolider la lisibilité des entrées dans l'enveloppe urbaine en investissant des îlots libres dans l'enveloppe urbaine existante ou créant de nouveaux quartiers avec une certaine profondeur ;
- Privilégier les espaces sans topographie forte pour maîtriser les effets sur le paysage lointain et les ruissellements

;

- Préserver les conditions d'une deserte adaptée des nouvelles opérations d'aménagement dans l'enveloppe urbaine. En effet, localement, la délimitation de la zone **1AU** comprend des parcelles ou parties de parcelles dont la vocation est de garantir l'accès à la zone lorsque celle-ci se développe dans un contexte urbain existant.

En outre, les sites définis au PLU en zone **1AU** font l'objet d'une OAP «sectorielle».

- Secteurs particuliers identifiés

Pas de secteur particulier.

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.3 - LES ZONES À URBANISER

1 - La zone 1AU

- Objectifs de la zone

- Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville ;
- Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité de logements ;
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle au travers d'une diversification du parc de logements et des modes d'implantation (mais compatible avec les objectifs paysagers) ;
- Rechercher l'accessibilité du centre bourg et de services en favorisant les déplacements doux ;
- Renforcer la qualité de lisières urbaines et des entrées de villes et de bourgs ;
- Contribuer à l'amélioration du fonctionnement des zones urbaines existantes en favorisant une meilleure connexion entre les quartiers ;
- Mettre en oeuvre une gestion économe de l'espace.

- Destination des constructions et usages des sols

En zone **1AU** les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle : seuls les services avec accueil de clientèle sont admis car ces derniers génèrent des flux peu importants susceptibles de générer des nuisances. Ces constructions d'activités admises sont néanmoins limitées en emprise afin de ne pas admettre des constructions trop importantes qui nuiraient au caractère résidentiel de la zone.

■	Destination interdite
■	Sous-destination interdite
■	Destination admise
■	Sous-destination admise

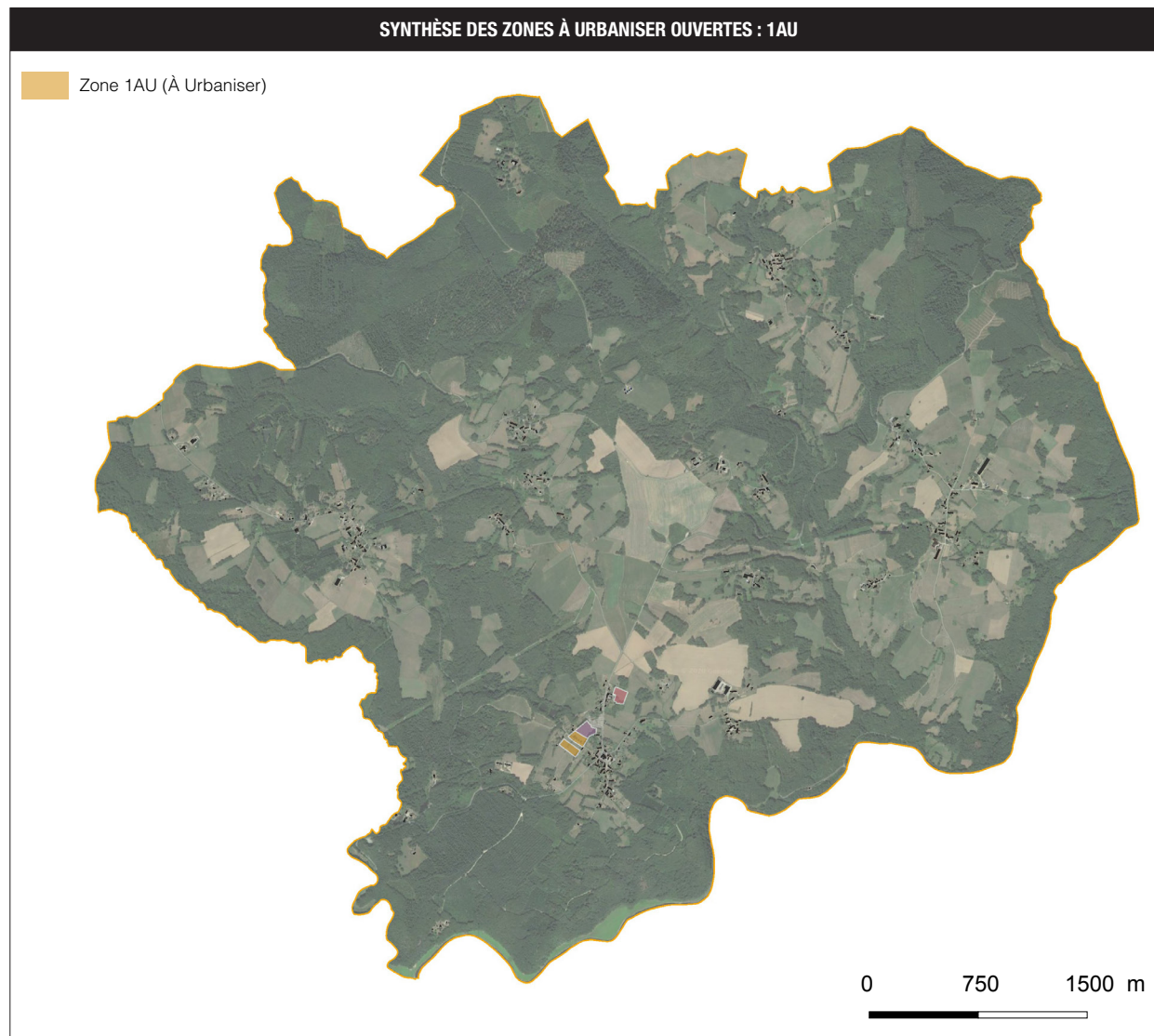
1AU	
Exploitation agricole et forestière	■
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
Habitation	■
Logement	■
Hébergement	■
Commerce et activité de service	■
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
Hébergement hôtelier et touristique	■
Cinéma	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics	■
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salles d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	■
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.3 - LES ZONES À URBANISER

1 - La zone 1AU

- Cartographie générale de la zone



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.3 - LES ZONES À URBANISER

2 - La zone 2AU

- Caractéristiques de la zone

La zone **2AU** relève des mêmes vocations, objectifs et principes de délimitation que ceux attribués à la zone **1AU** (cf. ci-avant).

En revanche, l'absence de réseaux suffisants à proximité implique que son ouverture à l'urbanisation soit subordonnée à une procédure d'évolution du présent PLU.

Cette zone est dédiée au développement urbain à long terme et permet à la collectivité de constituer une réserve foncière par l'usage de son Droit de Préemption Urbain (DPU) et ainsi porter une politique d'aménagement sur un temps plus long que l'application du PLU. À cette fin, il est fixé l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone sans recourir à une procédure de révision (ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU) mais limitée à une opération d'utilité publique ou relevant de l'intérêt général). Cette procédure devra notamment prévoir des OAP encadrant les possibles aménagements.

Il peut être rappelé que l'exploitation du secteur reste possible pour l'activité agricole ou forestière.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation

La délimitation de cet ensemble de la zone a été établie au regard des caractéristiques mentionnées ci-avant et s'est appuyée sur les mêmes critères et principes de la zone **1AU**. L'absence d'une capacité suffisante des réseaux (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone justifie son classement en zone **2AU** (dit zone AU fermée).

- Secteurs particuliers identifiés

Pas de secteur particulier.





- Objectifs de la zone


























- Cf. objectifs attribués à la zone **1AU**.

- Constituer une réserve foncière pour anticiper un possible développement à long terme.

- Destination des constructions et usages des sols

En zone 2AU, aucune destination de construction n'est autorisée ; ces terrains sont donc inconstructibles.

	Destination interdite
	Sous-destination interdite
	Destination admise
	Sous-destination admise

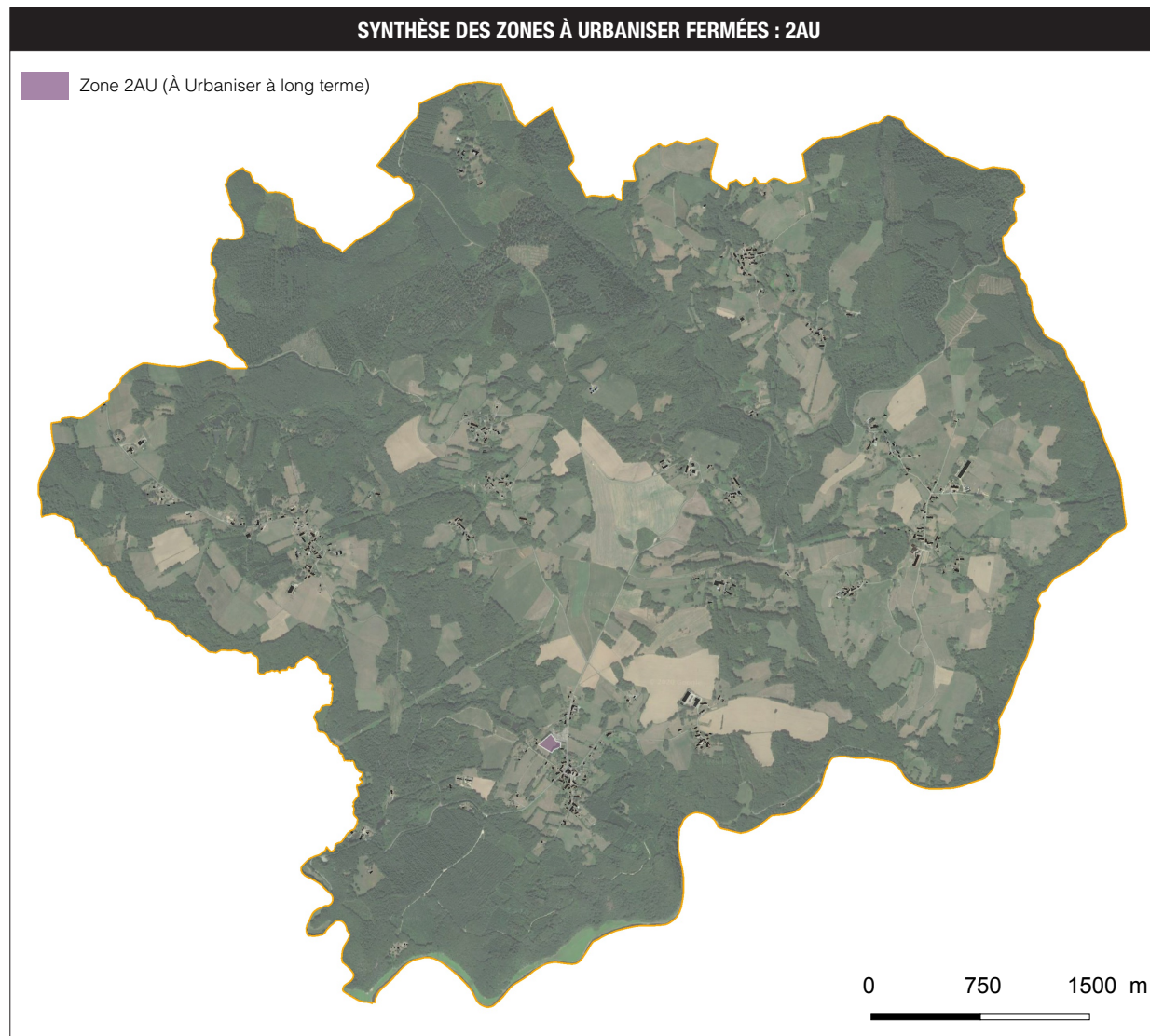
	2AU
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.3 - LES ZONES À URBANISER

2 - La zone 2AU

- Cartographie générale de la zone



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.3 - LES ZONES À URBANISER

3 - La zone 1AUt

- Les caractéristiques de la zone

Cette zone à vocation à recevoir des équipements structurants dans le registre du développement touristique et d'activités de loisirs sur le territoire en lien avec le projet de Station Sports Nature (SSN) engagé à l'échelle de la Communauté de communes ELAN. Ils peuvent relever de porteurs de projets publics ou privés.

Ces zones disposent des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant leur ouverture à l'urbanisation.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation

L'emprise de la zone sur chaque site correspond à l'espace nécessaire pour le projet concerné incluant son insertion paysagère et environnementale, à savoir l'espace nécessaire pour l'équipement lui-même : fonctionnement (accès, voirie interne, stationnement, gestion de la sécurité), les espaces extérieurs (prise en compte des éléments paysagers et naturels du site et recherche de leur mise en valeur car contribuent au fonctionnement et à l'attractivité de l'équipement).

En outre, le site défini au PLU en zone **1AUt** font l'objet d'une OAP «sectorielle».

- Secteurs particuliers identifiés

Pas de secteur particulier.





- Objectifs de la zone


























Développer les équipements et les fonctions touristiques, culturelles et de loisirs, lesquelles sont essentielles au maintien et au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

- Destination des constructions et usages des sols

Les destinations liées au développement touristique (restauration et hébergement hôtelier et touristique) sont admises.

La restauration est autorisée à condition de permettre une valorisation touristique du site et d'être en lien avec l'activité touristique.

	Destination interdite
	Sous-destination interdite
	Destination admise
	Sous-destination admise

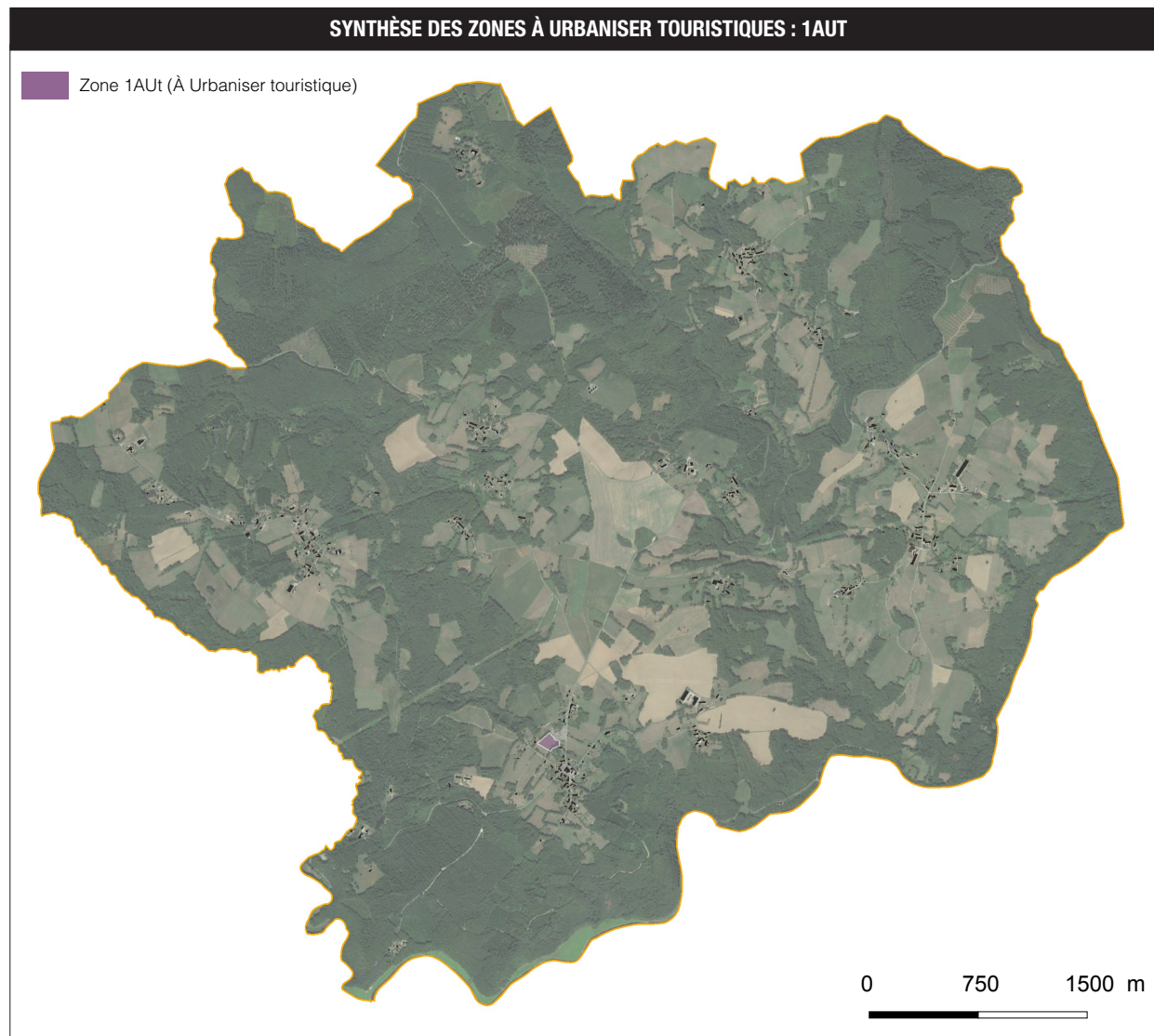
	1AUt
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.3 - LES ZONES À URBANISER

3 - La zone 1AUt

- Cartographie générale de la zone



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux espaces de développement de l'activité agricole. L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation.

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la dési-

gnation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturels attenants.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).



Au titre des articles R.151-22 et 151-23 du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...];

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination

et aménagements prévus aux L.151-11, 12 et 13 [...]. »



Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage [...];
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. [...]

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...].»

SYNTHÈSE DES ZONES AGRICOLES (A)

-  Zone A (Agricole)
-  Zone As (Agricole strict)



0 750 1500 m



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

1 - Les zones A et As

- Les caractéristiques de la zone

Les zones **A** (agricole) et **As** (agricole strict) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** intègre la quasi-totalité des sites d'exploitations agricoles recensés lors du diagnostic agricole mené dans le cadre de l'élaboration du PLU, à l'aide des agriculteurs du territoire et des élus (plusieurs réunions spécifiques ont été mises en place). Quelques exceptions peuvent apparaître, en fonction du contexte environnemental et paysager, lié notamment à la spécificité du territoire (cf. la zone **N**).

La zone **A** couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses :

- Des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées ;
- Les espaces bocagers, de prairies, plutôt dévolus à l'élevage ;
- Des espaces bâtis, correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des hameaux de taille réduite ne prétendant pas à la désignation d'espace urbain (cf. les zones **Ua** et **Ub**), des bâtiments diffus à usage d'habitation, ou, plus exceptionnellement, d'activité

économique autre qu'agricole.

La zone **As** a pour vocation de préserver les terres agricoles de toute nouvelle construction, même liée à l'exploitation agricole.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation

La zone **A** est présente sur l'ensemble du territoire ; elle en occupe près de la moitié.

La délimitation relative de la zone **A** s'appuie sur les principaux éléments suivants :

1. Les sièges d'exploitation en activité et les sites de productions secondaires ;
2. Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou sans animaux (stockage de productions ou de matériel, etc.) ;
3. L'aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de la Politique Agricole Commune (PAC).

Au regard des informations issues du diagnostic agricole, la zone **A** a été ajustée en tenant compte de trois dimensions :

- Les secteurs naturels sensibles ont été déduits (ZNIEFF, Natura 2000, Site Classé, réseaux humides, etc.) ;
- Les anciens bâtiments agricoles plus

en activités en lisière urbaine pour intégrer la zone urbaine et ainsi faciliter le changement de destination ;

- L'analyse des incidences effectuée pour déterminer des secteurs de projet d'aménagement réduisant les impacts potentiels sur l'agriculture.

La délimitation de la zone **A** s'appuie donc en premier lieu sur les îlots effectivement exploités par l'agriculture et sur les constructions et installations existantes liées aux activités agricoles.

La préservation des fonctionnalités écologiques associées au monde agricole passe essentiellement par la mobilisation d'outils réglementaires spécifiques qui formalisent les continuités écologiques et qui se superposent à la zone **A** afin d'adapter les prescriptions au plus près des enjeux. À ce titre, le PLU prévoit 2 outils principaux :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Les éléments de paysage (art. R.151-23).

Le classement en zone **As** est utilisé ponctuellement sur la commune.

Son identification se justifie par plusieurs motifs :

- Maintien de perceptions paysagères ;
- Maintien d'un espace tampon avec les tissus résidentiels ;
- Préservation d'un foncier à fort enjeu susceptible d'accueillir des extensions des tissus urbains à très long terme.

- Secteurs particuliers identifiés

Au sein de la zone **A**, il existe des secteurs particuliers au titre des Secteurs de Taille et de Capacité D'accueil Limitées (STECAL). Ces secteurs sont classés en zone **At** pour les activités touristiques et de loisirs en contexte agricole (cf. la zone **At**).

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

1 - Les zones A et As

- Objectifs de la zone

Les objectifs de la zone **A** portent principalement sur :

- La volonté de maintenir et de développer la fonctionnalité agricole, quelle que soit la production (polyculture, élevage...) ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole ;
- L'identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain ;
- La mobilisation vis-à-vis des risques par la prise en compte des aléas liés au risque d'inondations.

- Destination des constructions et usages des sols





Ces objectifs sont essentiellement traduits dans les règles d'occupation et d'utilisation du sol de la zone **A**. La réglementation mise en place sur ces secteurs a pour but de permettre à l'activité agricole de se développer et de se diversifier, tout en respectant certains principes liés à l'insertion paysagère des bâtiments. Les logements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construits sur le site d'exploitation. La possibilité de construire des annexes et des extensions pour les maisons



















































d'habitations de tiers (non-exploitants) est également encadrée (hauteurs, distances vis-à-vis du bâtiment principal, emprises au sol). L'objectif est ici de lutter contre la vacance rurale en rendant plus facile l'adaptation du bâti aux besoins des ménages actuels tout en limitant les pressions nouvelles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

En zone **As** seules sont autorisées les Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés.

	Destination interdite
	Sous-destination interdite
	Destination admise
	Sous-destination admise

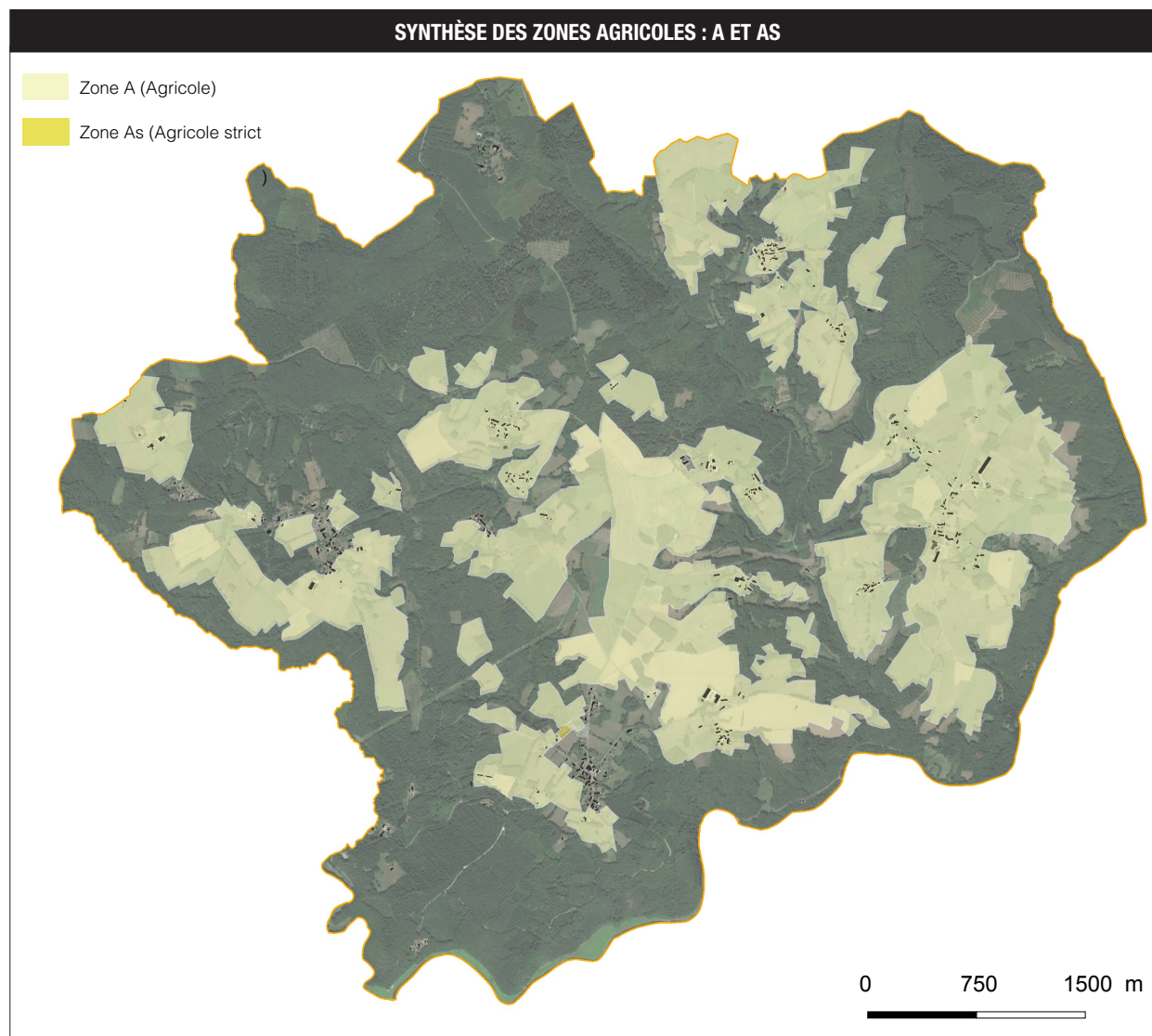
	A	AS
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

1 - Les zones A et As

- Cartographie générale des zones



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

2 - La zone At

- Les caractéristiques de la zone

La zone **At** regroupe les activités touristiques existantes qui sont implantées dans un contexte agricole. Elles peuvent néanmoins être en lien avec le caractère dominant de la zone environnante (**A**).

La zone **At** vise à pérenniser ces activités et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant :

- À l'unité foncière existante sur laquelle elles sont implantées (voir exceptionnellement en prévoyant un potentiel raisonnable de développement en limite foncière) ;
- À une densification limitée (afin de garder le caractère exceptionnel de la zone).

En effet, ces espaces doivent rester des sites d'activités ponctuels qui n'impactent pas l'agriculture ou la préservation des espaces naturels. Ceci explique que la dénomination de la zone **At**, correspond à un STECAL.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation

Ces activités situées en zone **At** utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants

(reprise de bâtiment agricole ou diversification de l'activités agricoles, para-agricole, ...). Le repérage des activités non agricoles en contexte rural s'est concentré sur les activités s'exerçant déjà de manière isolée (hors des zones urbaines mixtes en **Ua** et **Ub**).

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des terrains utilisés par ces activités et éventuellement en projet d'extension en limite.

En parallèle, ont été identifiés des exploitations agricoles ayant émis le souhait de se diversifier (commerces, tourisme et/ou loisirs) en dehors du cadre strictement nécessaire à l'activité agricole défini par le code de l'urbanisme.

- Secteurs particuliers identifiés

Pas de secteur particulier.

- Objectifs de la zone

- Préserver et soutenir les activités touristiques existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à l'évolution des activités touristiques isolées mais en les bornant à l'unité foncière existante sur laquelle elles sont implantées ;

- Ne pas engendrer d'impacts sur les exploitations agricoles et milieux naturels que le PLU protège ;
- Faciliter les reprises en cas de cessation d'activités.

- Destination des constructions et usages des sols

La zone **At** autorise les destinations liées au développement touristique (restauration et hébergement hôtelier et touristique). La restauration est autorisée à condition de permettre une valorisation touristique du site et d'être en lien avec l'activité touristique.

Elle autorise également les constructions liées à la diversification de «l'Exploitation agricole», non forcément nécessaire à l'activité. Les logements reprennent les mêmes conditions que la zone **A**.

■	Destination interdite
■	Sous-destination interdite
■	Destination admise
■	Sous-destination admise

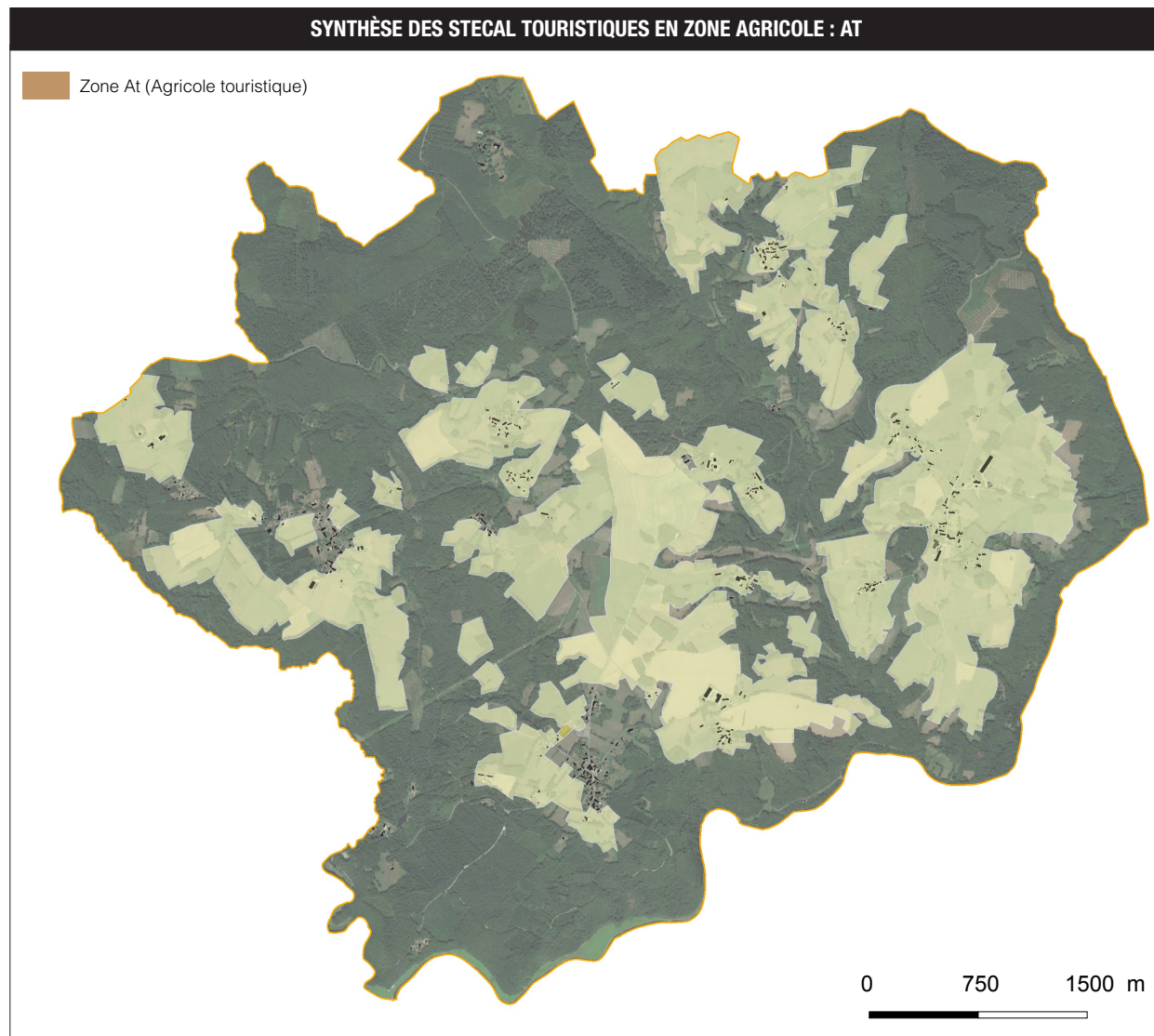
	At
Exploitation agricole et forestière	■
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
Habitation	■
Logement	■
Hébergement	■
Commerce et activité de service	■
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
Hébergement hôtelier et touristique	■
Cinéma	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics	■
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salles d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	■
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

2 - La zone At

- Cartographie générale des zones



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.5 - LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire communal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

Il est également à noter l'existence de constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameaux de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de

continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).



Au titre des articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou



restaurer les ressources naturelles ;

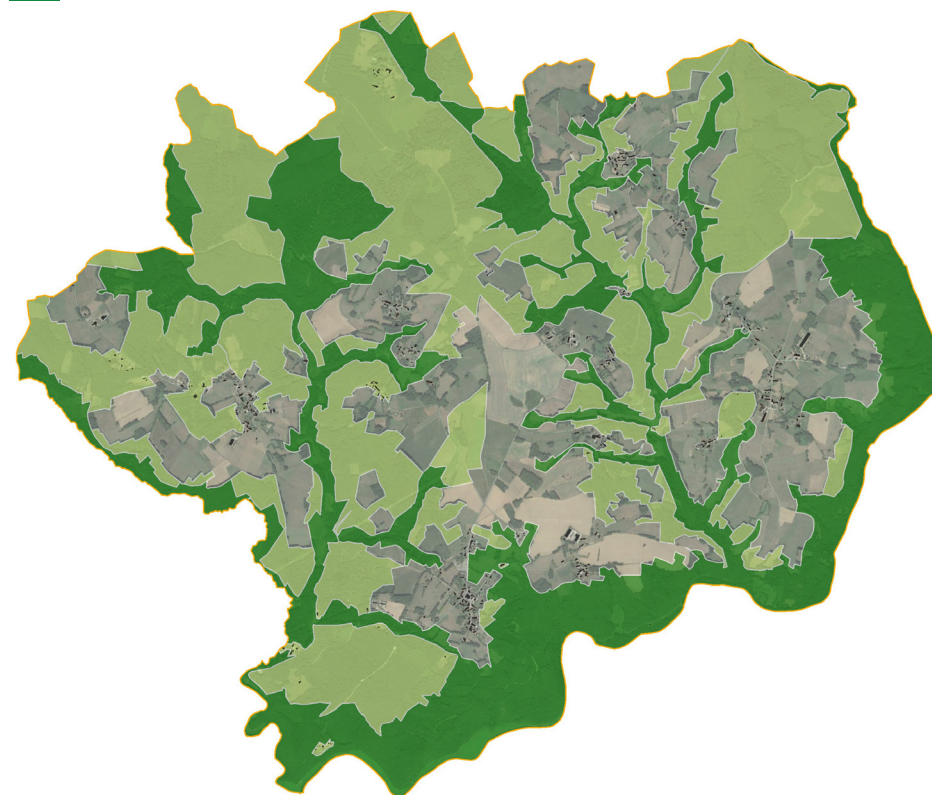
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

SYNTHÈSE DES ZONES NATURELLES (N)

-  Zone N (Naturelle)
-  Zone Np (Naturelle protégée)



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.5 - LES ZONES NATURELLES

1 - Les zones N et Np

- Les caractéristiques de la zone

La zone naturelle et forestière, dite zone **N**, correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone naturelle protégée, dite zone **Np**, correspond quant à elle aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique, soit de la nécessité de prévenir les risques (notamment d'expansion des crues).

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation

Le contexte bocager identitaire du Limousin rend difficile la lecture de l'occupation des sols et la distinction entre milieux agricoles et milieux naturels, notamment dans la partie centrale du territoire communal. L'activité agricole oeuvre pleinement à l'effacement de cette dualité. L'objectif politique retranscrit dans le PLU est que cette perméabilité nature / agriculture soit prise en compte dans la

formulation réglementaire. La marge de flexibilité offerte par le Code de l'urbanisme en la matière a été mobilisée en définissant une zone **N**, où peut s'entremêler terres agricoles (notamment prairies, bocages, etc.) et milieux et espaces naturels, (boisements, etc.).

Le principe même de la zone N retenue offre une grande similarité réglementaire avec la zone **A**.

Afin de préserver plus spécifiquement les milieux les plus sensibles, est alors mis en place une zone naturelle protégée, zone **Np**, délimitée en s'appuyant sur les espaces suivants :

- Les espaces concernés par les inventaires et classement écologiques et patrimoniaux : Natura 2000, espaces naturels sensibles, ZNIEFF, les abords des cours d'eau, réseaux humides (données issues des EPTB Vienne), corridors écologiques principaux ;
- Les espaces à dominante «naturelle» et non ou peu exploités par l'agriculture : fonds de vallée, coteaux marqués, coulées vertes. Ainsi, il a été privilégié la vocation naturelle dans des secteurs pouvant comprendre quelques parcelles cultivées entourées de prairies ou de boisements, afin de formaliser la continuité de la zone naturelle ;
- Les espaces à préserver de part l'inté-

rêt paysager des lieux (cône de vue par exemple) ;

- Les espaces non bâtis incluent dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) afin d'y mettre en place un principe de précaution.

La zone **N** a quant à elle été délimitée en s'appuyant sur les espaces suivants :

- Les milieux boisés et notamment exploités par les forestiers, ainsi que les liaisons formalisant une continuité de la zone naturelle ;
- Les corridors écologiques secondaires ou encore zones à dominante humide non structurante ;
- Les périmètres de protection des captages et les anciens secteurs d'exploitation de carrières ;
- Les milieux à caractère naturel en opposition à ceux dits agricoles «économiques», telles que les prairies permanentes, prairies humides, dès lors qu'ils forment une continuité avec la délimitation de la zone naturelle. Des exploitations, notamment d'élevage, peuvent donc se retrouver dans la zone **N**.
- Ponctuellement, on peut également retrouver des habitations ou constructions de tiers n'ayant pas été délimi-

tées en zone urbaine, issues d'écarts ou de hameaux, ou bien ayant pu se retrouver en zone **Np** de part la méthodologie employée pour délimiter cette zone de protection. Un travail de repérage a alors été mené pour identifier précisément la nature de la construction (ancien moulin soit délabré soit réhabilité, bâtiment agricole à l'abandon, équipement public tel que les stations d'épuration, maison d'habitation, etc.) afin d'évaluer s'il était nécessaire ou non de lui donner des possibilités d'évolution, hors secteurs à risques, et donc une intégration en zone **N** plutôt qu'en zone **Np**. À noter qu'aucune exploitation agricole ne se trouve classée en zone **Np**.

- Secteurs particuliers identifiés

Pas de secteur particulier.

- Objectifs de la zone

- Maintenir l'activité sylvicole en permettant aux exploitations forestières de se développer ;
- Protéger et valoriser les sites emblématiques du tourisme, à haute valeur paysagère.

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.5 - LES ZONES NATURELLES

- Préserver les richesses naturelles du territoire et assurer les continuités écologiques ;
 - Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances ;
 - Limiter la consommation d'espace par un urbanisme intense et efficace.
- Destination des constructions et usages des sols





Les espaces classés en **N** font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.



















































Tout comme en zone **A**, la réglementation mise en place sur ces secteurs a pour but de permettre à l'activité agricole de se développer et de se diversifier, tout en respectant certains principes liés à l'insertion paysagère des bâtiments.

Les logements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construits sur le site d'exploitation.

La possibilité de construire des annexes et des extensions pour les maisons d'habitations de tiers (non-exploitants) est également encadrée (hauteurs, distances vis-à-vis du bâtiment principal, emprises au sol).

Concernant la zone **Np**, il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale, les trames verte et bleue en premier lieu, à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction.

	Destination interdite
	Sous-destination interdite
	Destination admise
	Sous-destination admise

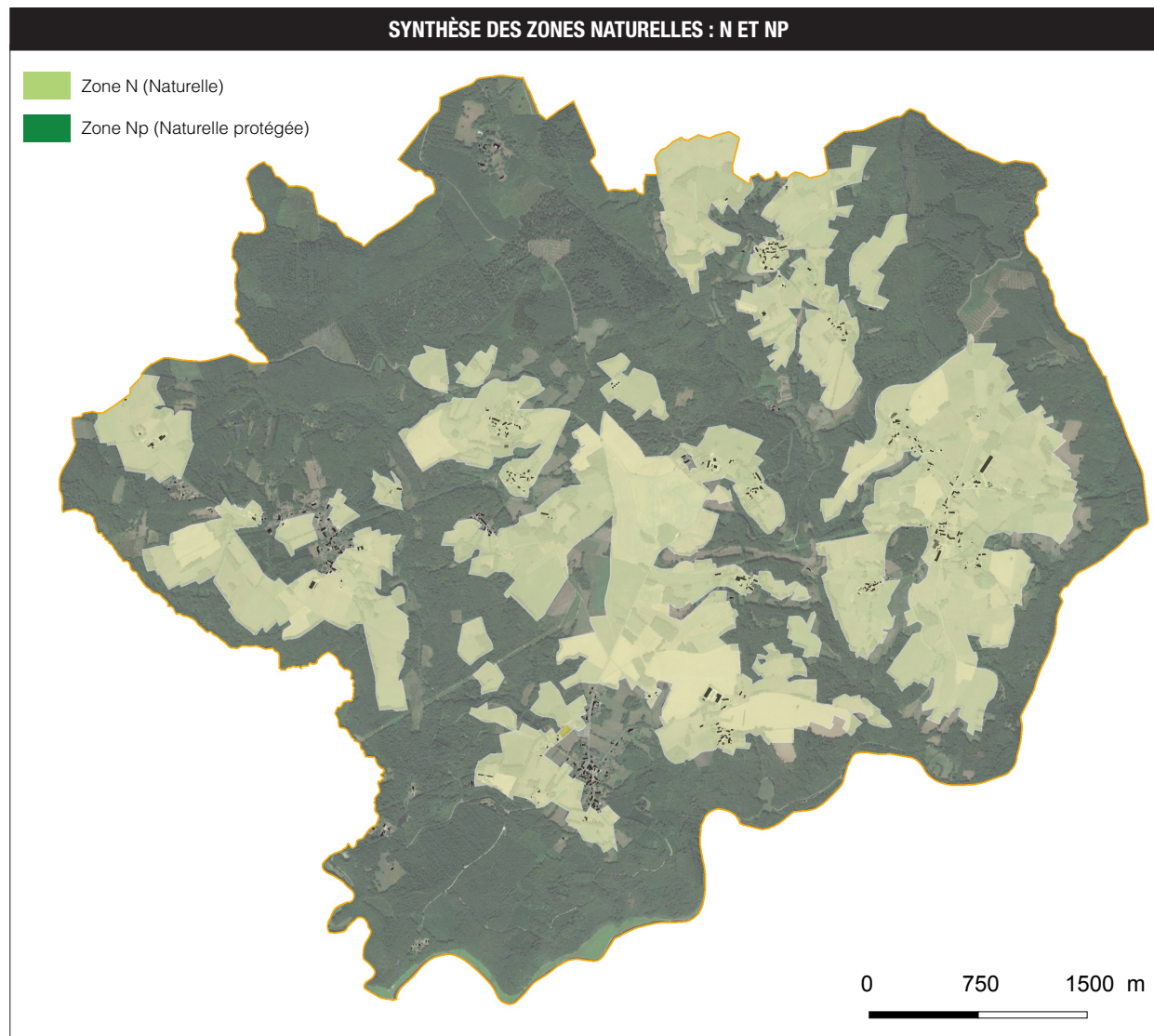
	N	Np
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.5 - LES ZONES NATURELLES

1 - Les zones N et Np

- Cartographie générale des zones



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.5 - LES ZONES NATURELLES

2 - La zone Nx

- Les caractéristiques de la zone

La zone **Nx** regroupe les activités économiques (artisanat, industrielle, ...), existantes qui sont implantées de manière isolée dans un contexte naturel. Elles sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (**N**).

La zone **Nx** vise à pérenniser ces activités et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant :

- À l'unité foncière existante sur laquelle elles sont implantées (voir exceptionnellement en prévoyant un potentiel raisonnable de développement en limite foncière) ;
- À une densification limitée (afin de garder le caractère exceptionnel de la zone).

En effet, ces espaces doivent rester des sites d'activités ponctuels qui n'impactent pas l'agriculture ou la préservation des espaces naturels. Ceci explique que la dénomination de la zone **Nx**, correspond à un STECAL.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation

Ces activités situées en zone **Nx** utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants (reprise de bâtiment agricole ou industriel avec diversification des activités à caractère artisanal, para-agricole, ...).

Le repérage des activités non agricoles en contexte rural s'est concentré sur les activités artisanales et commerciales, industrielles et d'entrepôts s'exerçant déjà de manière isolée (hors zones urbaines mixtes en **Ua** et **Ub**).

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des terrains utilisés par ces activités et éventuellement en projet d'extension en limite.

- Secteurs particuliers identifiés

Pas de secteur particulier.

- Objectifs de la zone





- Préserver et soutenir les activités économiques existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à l'évolution des activités économiques isolées mais en les bornant à l'unité foncière existante sur laquelle elles sont implantées ;


























- Ne pas engendrer d'impacts sur les exploitations agricoles et milieux naturels que le PLUi protège ;

- Faciliter les reprises en cas de cessation d'activités.

- Destination des constructions et usages des sols

La zone **Nx** n'autorise que les nouvelles constructions des «Industries» aux conditions d'être liées à une activité existante ayant la même vocation et d'être implantées dans l'emprise d'une zone **Nx**.

	Destination interdite
	Sous-destination interdite
	Destination admise
	Sous-destination admise

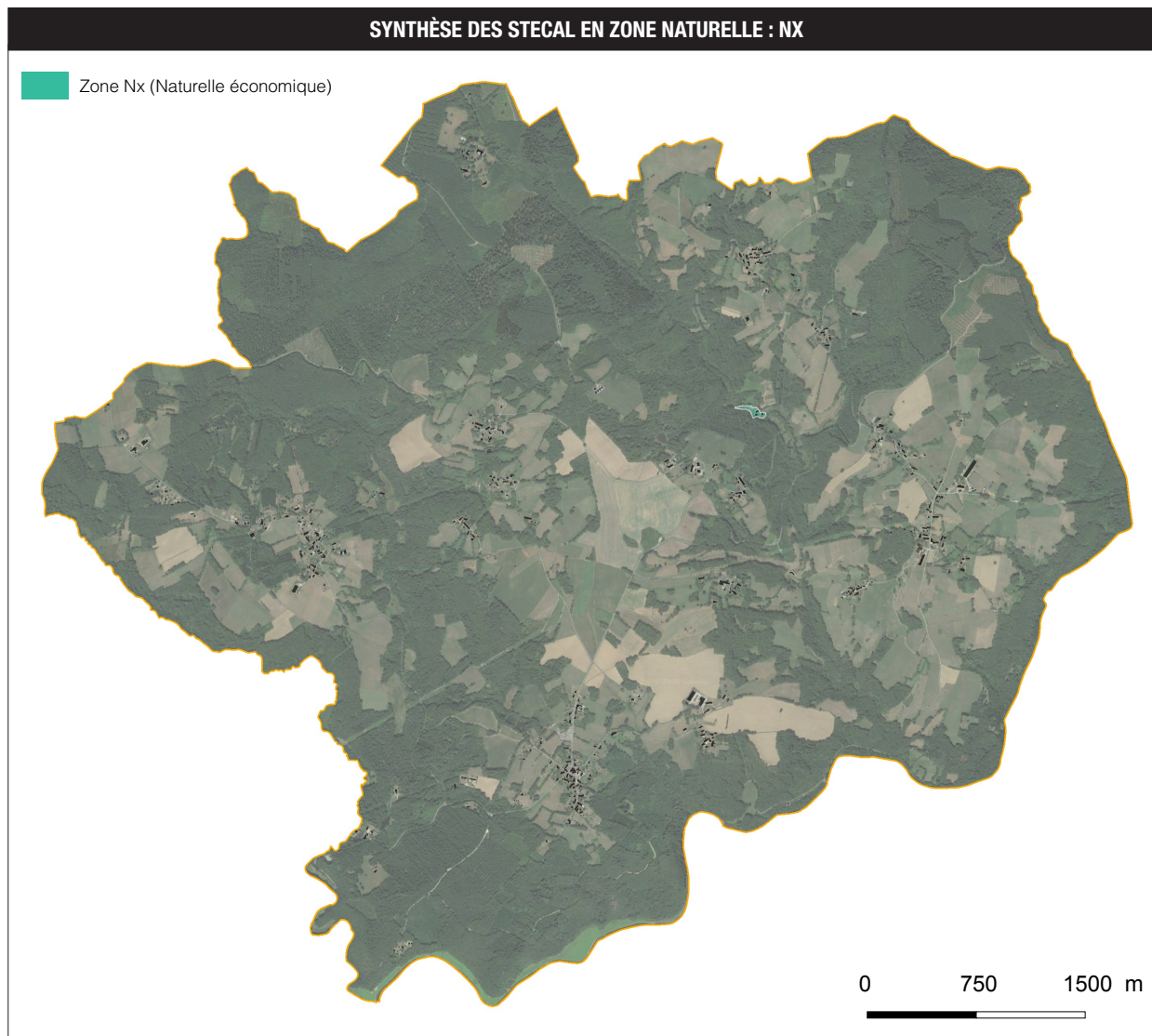
	Nx
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.5 - LES ZONES NATURELLES

2 - La zone Nx

- Cartographie générale des zones



1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destinations des usages du sol

1.6 - BILAN SURFACIQUE DU ZONAGE (EN HECTARES)

	ZONES URBAINES		ZONES À URBANISER			ZONES AGRICOLES			ZONES NATURELLES		
	Ua	Ub	1AU	2AU	1AUt	A	As	At	N	Np	Nx
Total (en ha)	0,3	1,4	1,2	0,8	0,6	730,7	0,4	0,5	846,4	702,3	0,5
%	17,6%	82,3%	46,1%	30,7%	23%	99,8%	0,05%	0,06%	54,6	45,3	0,03
Total de la zone	1,7 ha		2,6 ha			731,6 ha			1 549,2 ha		
Total général (en ha)	2 302 ha										
%	0,07%		0,11%			31,7%			67,2%		

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.1 - PRÉAMBULE

1 - Organisation du règlement du PLU

Les choix des règles, des orientations et des dispositifs opposables définis par le règlement du PLU visent à assurer la traduction des axes du Projet d'Aménagement et du Développement Durables.

Par souci de lisibilité, le règlement écrit est structuré en quatre grandes parties :

- **Des règles générales**, qui rappellent le champ d'application, et qui précisent les règles, essentiellement liées aux outils mis en place au zonage, valables sur l'ensemble des zones définies ;
- **Des règles communes** à toutes les zones ;
- **Des dispositions spécifiques à chaque zone** : zones U, AU, A et N ;
- Et **des annexes réglementaires** sur lesquelles se référer en complément.

Ainsi, pour toute autorisation d'urbanisme, une lecture quadripartite du règlement est nécessaire.

Chaque zone du PLU comporte un corps de règles organisé en trois chapitres et 11 articles pour chacune des zones. À noter que les articles non réglementés ne sont pas renseignés :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ces dispositions regroupent les articles 1 et 2 dans l'ancienne organisation des règlements des PLU (anté modernisation des documents d'urbanisme), complétée par des outils offerts en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale.

Le Chapitre 1 du règlement écrit a été vu précédemment pour chaque zone dans la partie **1. MOTIF DE DÉLIMITATION DES ZONES.**

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

2.2 Volumétrie

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.5 Stationnement

Le Chapitre 2 du règlement regroupe l'ensemble des règles définies afin d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions, travaux et aménagements dans leur contexte urbain, architectural, paysager et environnemental.

Il comporte d'une part, les règles d'implantations des constructions sur leur unité foncière ainsi que les règles limitant le gabarit de ces constructions (l'emprise maximale bâtie, règles de retrait, de hauteur, etc.), d'autre part, les règles encadrant la morphologie et l'aspect des constructions et de leur abords non-bâti (règles de cohérence architecturale, de traitement environnemental, de stationnement, etc.).

Ces dispositions regroupent les anciens articles 6 à 13 de l'ancienne codification, excepté les dispositions en lien avec les stationnements et tenant compte d'une nouvelle possibilité en matière de performance énergétique.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.2 Desserte par les réseaux

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.

Il regroupe les anciens articles 3, 4 et 12 de l'ancienne codification et prend en compte un nouvel article sur les obligations en matière de communication numérique.

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.1 - PRÉAMBULE

2 - Organisation du Chapitre 2 du règlement écrit

L'ensemble s'organise autour de 5 sous-parties principales :

Organisation du chapitre 2 du règlement écrit : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
2.1 L'implantation des constructions R.151-39	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>
	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>
	<i>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété</i>
2.2 La volumétrie des constructions R.151-39	<i>Gabarit des constructions</i>
	<i>Emprise au sol des constructions</i>
	<i>Hauteur des constructions</i>
2.3 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère R.151-41 et 42	<i>Caractéristiques architecturales des façades</i>
	<i>Caractéristiques architecturales des toitures</i>
	<i>Caractéristiques architecturales des clôtures</i>
	<i>Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier</i>
	<i>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale</i>
2.4 Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti R.151-43	<i>Coefficient de Biotope sur Surface</i>
	<i>Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</i>
	<i>Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques</i>
	<i>Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques</i>
	<i>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger</i>
2.5 Stationnement R.151-44 et 45	<i>Dispositions générales</i>
	<i>Obligations de stationnement pour les véhicules motorisés</i>
	<i>Obligations de stationnement pour les cycles</i>

Aux travers de ces 5 sous-parties, le PLU participe très largement à offrir une cohérence dans la définition de la forme urbaine.

Il détermine ainsi :

- Le maintien de la lisibilité de la silhouette urbaine et la protection des vues ;
- La perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public,...) ;
- La lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions, ...) ;
- La perception des espaces non visibles (fonds de parcelles, aération de cœur d'îlots...).

L'objectif de ces règles est :

- D'assurer une cohérence architecturale pour la rénovation du bâti ancien ;
- De répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement en autorisant les projets mettant en avant des procédés écologiques ;
- De permettre la réalisation ponctuelle de projets architecturaux innovants qui peuvent très bien s'intégrer dans un contexte bâti plus traditionnel.

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

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

1 - Règle alternative à l'application des dispositions du Chapitre 2 pour les équipements d'intérêt collectif et de service public

La règle alternative constitue une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions définies. Elle permet une adaptation encadrée d'une règle pour s'ajuster aux spécificités du projet ou de ses abords.

Le choix de l'expression de la règle à adopter dépend avant tout des circonstances locales et des caractéristiques des zones et secteurs réglementés.

La déclinaison du contenu du règlement permet d'offrir davantage de flexibilité au règlement, tout en favorisant la créativité architecturale et la diversité des formes urbaines. Cela s'inscrit, par ailleurs, dans la continuité des recommandations du Conseil d'État invitant les pouvoirs publics à se doter d'une doctrine de recours et d'emploi au droit souple pour contribuer à la politique de simplification des normes et à la qualité de la Règlementation. Cette mesure, encourageant l'évolution des PLU vers une meilleure adéquation de la règle avec la diversité des situations et la rédaction de règles plus souples, suppose un encadrement strict de son application pour éviter toute dérive et sécuriser son utilisation.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions du Chapitre 2.	Cette règle dérogatoire permet de faciliter la réalisation des opérations de construction ou d'évolution des équipements publics qui présentent des spécificités morphologiques particulières. L'idée est de faciliter la mise en oeuvre de dispositions différentes pour tout ce qui relève de l'intérêt général ; ces équipements étant gérés généralement par une collectivité ou un organisme public, ils sont censés en faire un bon usage.

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

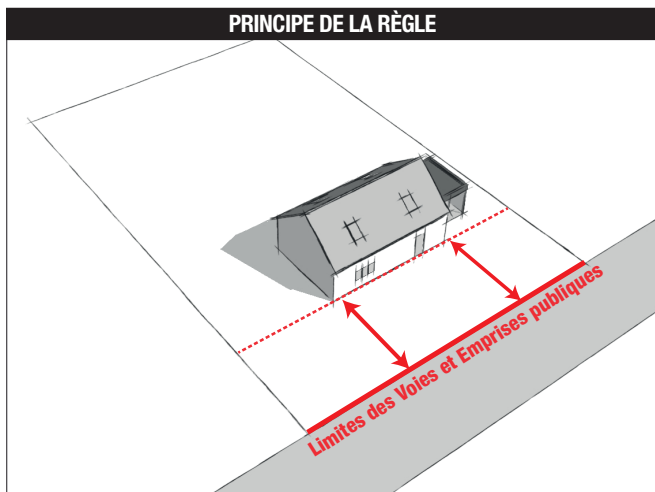
2.2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

2 - Implantation des constructions

A - Par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont une finalité «urbanistique» en termes de relation espace public/espace privé. L'implantation des constructions au regard de l'alignement va en effet avoir un impact direct sur l'apparence du tissu urbain: dense pour les tissus anciens et plus aéré et végétal pour les extensions d'urbanisation plus récentes.

L'application de ces dispositions peut également être raisonnée en relation avec la sécurité du trafic (visibilité sur les sorties de véhicules) et le contexte environnemental (maintien de surfaces non-imperméabilisées).



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<p>Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. <p>Règle Alternative</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une construction existante déjà non-conforme à la règle de recul, les extensions pourront déroger à condition de ne pas s'implanter en devant de la façade sur rue. 	Des prescriptions spécifiques pourront être définies au niveau des secteurs à enjeux que sont les carrefours afin de maintenir des conditions de circulation fluide et sécurisée pour les flux routiers comme piétons. Un recul pourra également être demandé au titre de mesures spécifiques indépendantes du PLU (comme aux abords des départementales ou des routes classées à grande circulation par exemple).
Ua	<p>Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. - Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques. <p>Règle Alternative</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions pourront également s'implanter en recul si l'alignement est assuré par un mur plein existant ou une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol. 	En zone Ua, l'objectif est de conserver un front bâti caractéristique du tissu ancien du bourg, pour le maintien de la structure et de l'unité architecturale. La règle alternative permet d'offrir des possibilités d'implantation différentes, dès lors que le front bâti peut être assuré par un mur ancien existant ou une annexe. Cette règle a également pour objectif de faciliter la rénovation urbaine de quartier ancien.
Ub	<p>Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. <p>Règle Alternative</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions pourront également s'implanter à l'alignement de la façade existante dans le cas d'une extension. 	Sur les secteurs pavillonnaires l'objectif est de conserver le caractère aéré et végétal ressenti depuis les emprises publiques. La souplesse concernant le retrait vise à permettre le stationnement automobile au devant de l'habitation. La règle alternative vise à mieux prendre en compte l'existence de spécificités urbaines sur un certain nombre de petits secteurs en permettant une reconquête d'espaces le plus souvent «perdu» entre le bâtiment principal et les emprises publiques. Elle sera définie au regard du recul des constructions (principales) existantes sur les parcelles directement attenantes au projet.

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

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

2 - Implantation des constructions

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

ILLUSTRATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION DE LA ZONE UA

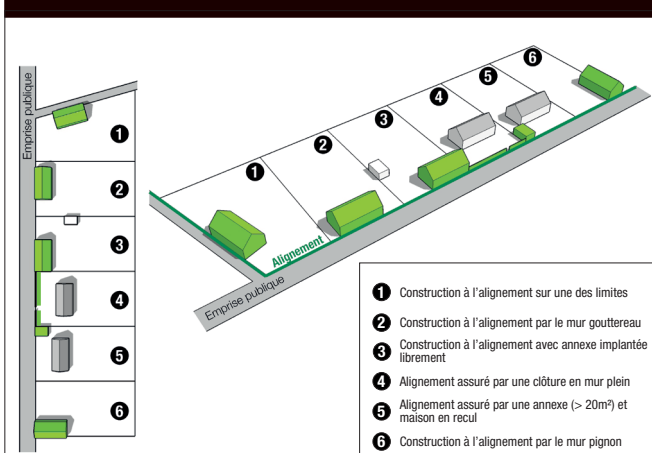
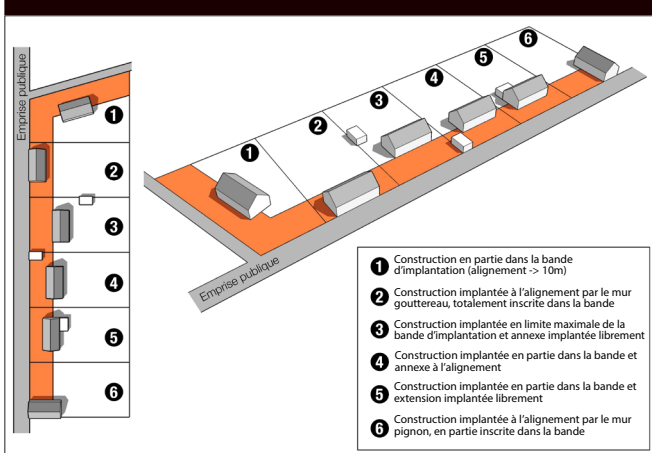


ILLUSTRATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION DE LA ZONE 1AU



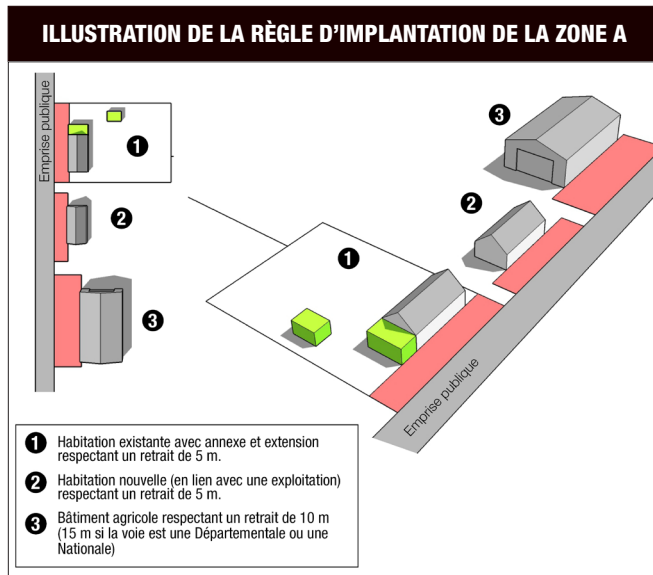
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
1AU	<p>Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades des constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie, dans une bande comprise entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul maximum de 10 mètres. - Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques. <p>Règle alternative</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une implantation hors de la bande constructible peut être rendue possible dans le cas d'une optimisation des apports solaires passifs dans les constructions, d'une protection des aléas climatiques ou encore d'une ouverture des pièces de vie au Sud sur un espace de jardin, engendrant une organisation parcellaire différente de celle attendue par la bande d'implantation de la règle générale. 	<p>Agir sur l'implantation des constructions va permettre de réduire la taille moyenne des parcelles en vue de limiter l'étalement urbain, diversifier les ambiances urbaines en variant l'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et maîtriser la consommation en énergie. La règle générale vise à limiter l'effet de constructions principales en fond de parcelle nuisant au caractère urbain mais surtout génère une consommation foncière excessive. Elle garantit le maintien d'un front bâti à créer.</p> <p>La règle alternative vise à faciliter l'implantation des constructions en fonction des apports solaires.</p>
1AUt / At Logements en A et N / Nx	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres. 	<p>Le retrait minimum vise à favoriser le stationnement en devant des constructions mais aussi le maintien de conditions de visibilité sur et depuis les voies. Cette disposition est également propice à la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière. Afin de favoriser l'intégration des bâtiments dans leur contexte agricole et/ou naturel et afin de garantir une bonne visibilité depuis les voies d'accès, un recul minimum de 5 m devra être respecté notamment pour les annexes des habitations admises en A et N.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

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

2 - Implantation des constructions

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Bâtiments agricoles et forestiers en A et N	<p><i>Règle générale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent respecter un recul minimal de : <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres minimum par rapport aux routes départementales et nationales. - 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques. <p><i>Règle alternative</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un recul moins important pourra être autorisé en cas de contraintes topographiques ou réglementaires, après avis du gestionnaire de voirie, si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manoeuvres aisées de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation, sans générer de risque pour le trafic routier. 	<p>Compte tenu de la localisation des bâtiments d'exploitation, de la lenteur de manoeuvre des engins agricoles ou forestiers (notamment les sorties de propriété), des volumes plus importants des constructions, un recul minimum a été défini afin de garantir une bonne visibilité les axes de circulation mais aussi faciliter la circulation en permettant aux engins de se garer au devant des bâtiments. Ce recul permet également de prohiber les implantations ex-nihilo qui nuirait à l'unité et la fonctionnalité des terres agricoles et induirait une pression plus forte sur les milieux et continums naturels.</p> <p>La règle alternative permet d'étudier, au cas par cas, des retraits moins important en fonction du trafic sur le réseau routier demandé.</p>

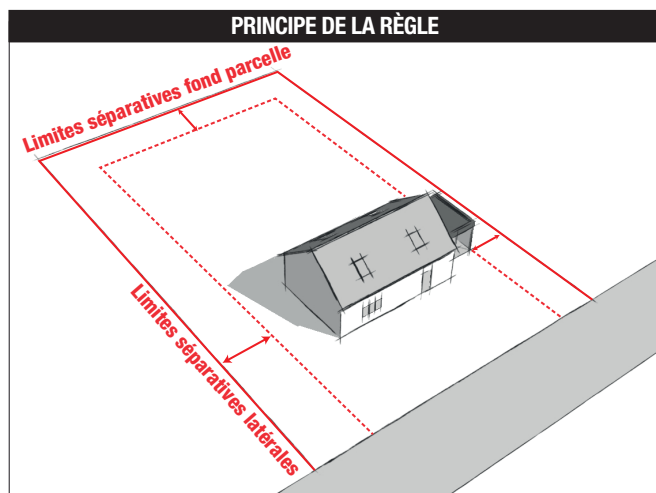
2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

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

2 - Implantation des constructions

B - Par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont, en plus de leurs finalités urbanistiques (maintien de caractéristiques urbaines du tissu attenant), un rôle de lutte contre des troubles de voisinage - variable suivant les destinations admises - susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.



Réalisation 6T 2019

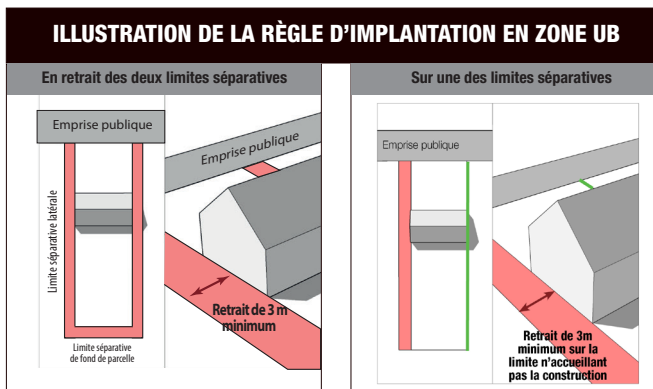
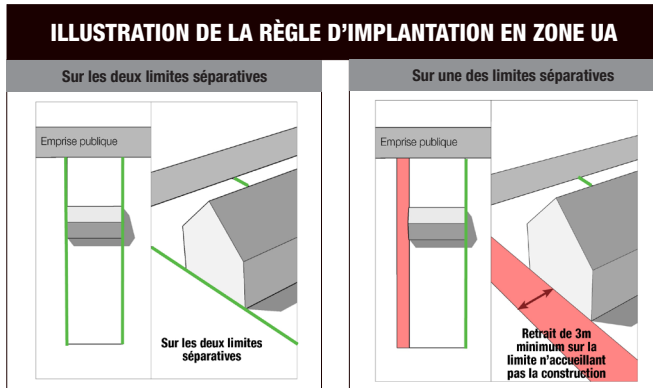
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. - Si la construction n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction. 	<p>Cette règle vise à encourager des formes urbaines denses en fixant une implantation sur au moins une des limites séparatives latérales. Elle permet de reproduire les implantations caractéristiques des tissus anciens marqués notamment par la mitoyenneté et la densité plus marquée.</p> <p>La distance exigée en cas de retrait vise à maintenir un écart suffisant au passage et à l'entretien.</p>
Ub / 1AU / 1AUt / Logements en A et N / At	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - Soit en retrait des deux limites séparatives ; - Soit sur une des deux limites séparatives. - En cas de retrait, la construction devra respecter une distance minimale de 3 mètres, calculée en tout point du bâtiment vis-à-vis de la limite séparative n'accueillant pas la construction. - Les annexes doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une des limites séparatives ; - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 mètres. 	<p>La règle fixée offre une plus grande souplesse que dans les tissus plus anciens. Les tissus plus récents offrent effectivement une plus grande diversité en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives. Néanmoins, une distance minimale est exigée en cas de retrait et vise à maintenir un écart suffisant au passage et à l'entretien.</p>

2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements

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

2 - Implantation des constructions

B - Par rapport aux limites séparatives (suite)



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Bâtiments agricoles et forestiers en A et N	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. - Les nouvelles constructions des exploitations agricoles doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres par rapport aux limites séparatives des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). 	<p>L'objectif est de maintenir des conditions de retrait nécessaires au bon fonctionnement des activités, de limiter les nuisances des activités, de limiter les atteintes aux vues et à l'ensoleillement compte tenu des volumes plus importants admis.</p> <p>En fonction de leur nature, de leur taille et de leur mode de conduite, les bâtiments d'élevage et certaines de leurs annexes bénéficient de périmètre de protection sanitaire d'un rayon allant de 50 à 100 mètres. C'est la règle de réciprocité qui prévoit cette marge de recul. Afin d'anticiper une possible évolution de l'activité agricole, et afin de minimiser les nuisances, une distance de 100 mètres est à respecter pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser limitant ainsi les conflits d'usage.</p>