

LES RÈGLEMENTS

COMPOSITION DU RÈGLEMENT

LE RÈGLEMENT COMPREND

PIÈCE ÉCRITE
(ÉVENTUELLEMENT ILLUSTRÉE)

PIÈCE GRAPHIQUE
(SUR FONDS CADASTRAL)

UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

Hauteur des constructions

- Pour toute construction ou extension La hauteur minimale des constructions est fixée à R+1. La hauteur en façade des étages droits est limitée à R+3 sans pouvoir dépasser 11,80 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égoût du toit ou l'acrotère. La hauteur maximale en tout point est fixée à 15,00 mètres.
- Pour les parcelles inscrites dans un périmètre de protection du patrimoine délimité au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou frappées d'une ligne de recul, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres. La hauteur est mesurée au droit de la façade «aval» du volume bâti lorsque la construction s'inscrit dans une pente.
- Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.
- Les édifices de toit (ouvrages techniques et autres superstructures) sont inclus dans le calcul global de la hauteur maximale de construction.
- Pour les autres installations et ouvrages La hauteur maximale est limitée à 15,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

• Pour les annexes

La hauteur maximale est limitée à 3,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Volume des constructions

Toute construction ou installation doit présenter une simplicité de volume. La simplicité du volume s'exprime par une superposition d'étages droits. Les étages en retrait de type attique sont interdits.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur différenciée.

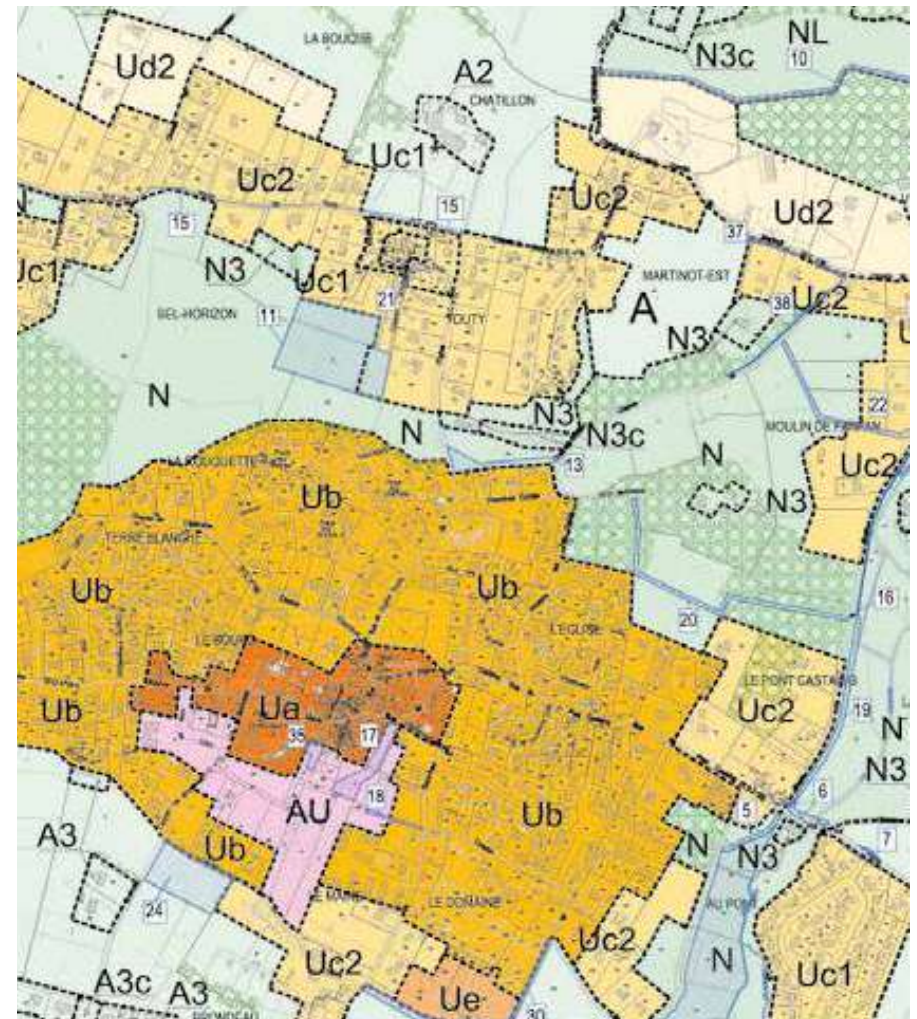
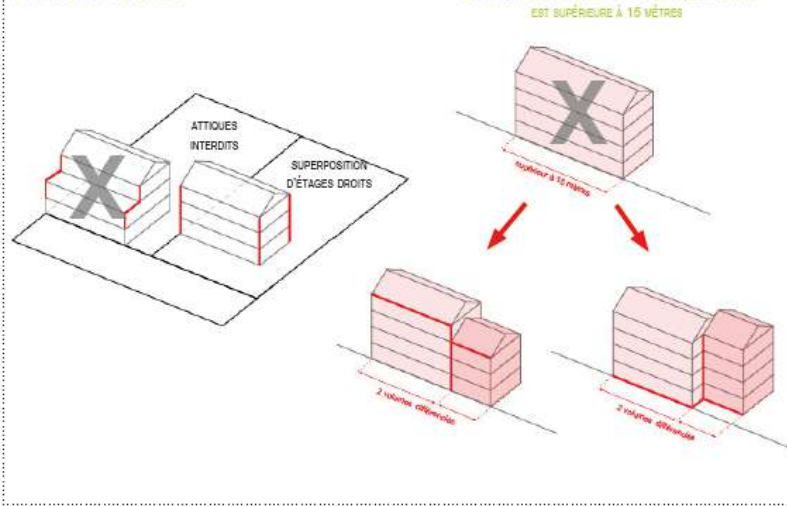
La surélévation des rez-de-chaussée est interdite sauf impossibilités techniques liées à la configuration particulière du terrain. Les constructions sur pilotis sont interdites.

Emprises au sol bâties

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 40%.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

NOTION DE SIMPLICITÉ DE VOLUME



COMPOSITION DU RÈGLEMENT

LE TERRITOIRE EST DÉCOUPÉ EN 4 GRANDS TYPES DE ZONE (LES ZONES PEUVENT ÊTRE SUBDIVISÉES EN SOUS-ZONES). CHAQUE ZONE A DES RÈGLES QUI LUI SONT PROPRES.

- **LES ZONES URBAINES (U)** = ELLES COUVRENT LES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS OU EN COURS D'URBANISATION, DONT LES VOIES ET RÉSEAUX ONT DES CAPACITÉS SUFFISANTES (*EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSAINISSEMENT**) POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS.
=> ZONES UA, UB, UC, UD... LA DÉNOMINATION DES ZONES N'EST PAS RÉGLEMENTÉE
- **LES ZONES À URBANISER (AU)** = ELLES COUVRENT LES SECTEURS DESTINÉS À ÊTRE OUVERT À L'URBANISATION (=URBANISATION FUTURE)
 - SI LES VOIES ET RÉSEAUX SONT SUFFISANTS (=CLASSEMENT EN ZONES 1AU) => DÉFINITION DE CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT (*AU FUR ET À MESURE OU OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE*)
 - SI LES VOIES ET RÉSEAUX SONT INSUFFISANTS (=ZONES 2AU) => PROCÉDURE DE MODIFICATION OU RÉVISION *DU PLU NÉCESSAIRE POUR OUVRIR À L'URBANISATION*
=> ZONES 1AUA, 1AUB, 2AUA, 2AUC...

LES ZONES U ET AU SONT CONSTRUCTIBLES PAR NATURE (SAUF EXCEPTION SPÉCIFIQUE).

* PAS OBLIGATOIRE MAIS COHÉRENCE NÉCESSAIRE.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT

- **LES ZONES AGRICOLES (A)** = ELLES COUVRENT LES SECTEURS ÉQUIPÉS OU NON À PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

=> ZONES AA, AB, AI, AH...

- **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)** = ELLES COUVRENT LES SECTEURS ÉQUIPÉS OU NON À PROTÉGER EN RAISON DE :

- LA QUALITÉ ESTHÉTIQUE OU HISTORIQUE DES PAYSAGES,
- DE LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS OU DE LEUR SIMPLE CARACTÈRE D'ESPACES NATURELS,
- L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIÈRE,
- LA NÉCESSITÉ DE PRÉSERVER OU RESTAURER LES RESSOURCES NATURELLES (EAU, SOUS-SOL...),
- LA NÉCESSITÉ DE PRÉVENIR LES RISQUES (NATURELS, INDUSTRIELS...)

=> ZONES NA, NB, NC, ND...

LES ZONES A ET N SONT INCONSTRUCTIBLES PAR NATURE (SAUF EXCEPTION SPÉCIFIQUE).

COMPOSITION DU RÈGLEMENT

UN RÈGLEMENT DE PLUI COMPREND 3 CHAPITRES DÉCLINÉS EN 8 ARTICLES :

- **CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**
 - 1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS
 - 2/ MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE
- **CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**
 - 3/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
 - 4/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
 - 5/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
 - 6/ STATIONNEMENT
- **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**
 - 7/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES
 - 8/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AUCUNE OBLIGATION DE RÉGLEMENTER TEL OU TEL ARTICLE.

SEULE OBLIGATION = TRADUIRE LES ORIENTATIONS DU PADD (EN RÈGLES OU PRINCIPES).

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

1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

LE RÈGLEMENT LISTE DES INTERDICTIONS ET DES LIMITATIONS (*SOUS CONDITION*) :

- DE CONSTRUCTION EN FONCTION DE LEUR DESTINATION,
- D'USAGES ET D'AFFECTATIONS DES SOLS,
- DE TYPES D'ACTIVITÉS.

=> LE PLUI S'IMPOSE À TOUTES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX (SOUMIS OU NON À AUTORISATION D'URBANISME)

RAPPEL : 4 TYPES D'AUTORISATION D'URBANISME

- *PERMIS DE CONSTRUIRE*
- *PERMIS DE DÉMOLIR*
- *PERMIS D'AMÉNAGER*
- *DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX*

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

1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- **UNE CONSTRUCTION** = UN OUVRAGE FIXE ET PÉRENNE, COMPORTANT OU NON DES FONDATIONS ET GÉNÉRANT UN ESPACE UTILISABLE PAR L'HOMME (EN SOUS-SOL OU EN SURFACE)

=> *IL EXISTE DES CONSTRUCTIONS TEMPORAIRES ET SAISONNIÈRES*

*EXEMPLE : PISCINE, CHÂSSIS, SERRES, MURS, CLÔTURES, CAVEAUX, MONUMENTS FUNÉRAIRES, TERRASSE, RAMPE D'ACCÈS, FOSSE AGRICOLE, PONT, **HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS** (CHALET, BUNGALOW, CABANE)*

- **UNE INSTALLATION** = UN OUVRAGE NON FIXE ET / OU NON PÉRENNE

EXEMPLE : ÉOLIENNE, PYLÔNE, POTEAUX, STATUE, MOBILIER URBAIN, AUVENT, TERRASSE AMOVIBLE, ANTENNES-RELAIS, PANNEAUX SOLAIRES AU SOL

- **UN BÂTIMENT** = UNE CONSTRUCTION COUVERTE (TOIT) ET CLOSE (ENTOURÉE DE MUR...)

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

1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

LES RÈGLES PEUVENT CONCERNER :

- LES BÂTIMENTS NEUFS
- LES BÂTIMENTS EXISTANTS :
 - *CRÉATION DE SURFACES DE PLANCHER (SANS CHANGEMENT D'ASPECT EXTÉRIEUR, AMÉNAGEMENT DE COMBLE...),*
 - *CHANGEMENT DE DESTINATION OU DE SOUS-DESTINATION,*
 - *TRAVAUX DE MODIFICATION EXTÉRIEURE, DE RESTAURATION...*

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

1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	EXPLOITATION AGRICOLE
	EXPLOITATION FORESTIÈRE
HABITATION	LOGEMENT
	HÉBERGEMENT
COMMERCE & ACTIVITÉS DE SERVICE	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL
	RESTAURATION
	COMMERCE DE GROS
	ACTIVITÉS DE SERVICES AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE
	CINÉMA
	HÔTEL
	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES
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' ACTIONS SOCIALE
	SALLE 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

LES BÂTIMENTS, LOCAUX, OUVRAGES «ACCESSOIRES» ONT LA MÊME DESTINATION QU'UN BÂTIMENT PRINCIPAL
(*EX : UNE PISCINE = HABITATION, MAISON D'UN AGRICULTEUR = EXPLOITATION AGRICOLE...*).

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

1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

LES INTERDICTIONS ET LIMITATIONS CONCERNENT ÉGALEMENT LES **AMÉNAGEMENTS** :

- LES MODIFICATIONS FONCIÈRES
 - *LOTISSEMENT,*
 - *REMEMBREMENT,*
 - *DIVISION DE PROPRIÉTÉS FONCIÈRES*
- LES NATURES ET FORMES DES TERRAINS
 - *TERRAINS DE CAMPING,*
 - *PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS,*
 - *PARCS OU TERRAINS DE SPORTS OU DE LOISIRS,*
 - *LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC,*
 - *LES DÉPÔTS DE VÉHICULES ET DE GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES,*
 - *LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE,*
 - *LA CRÉATION D'ESPACE PUBLIC ET DE VOIES,*
 - *LES AMÉNAGEMENTS AGRICOLES, PISCICOLES, PASTORAUX ET FORESTIERS (DANS LES ESPACES PROTÉGÉS),*
 - *LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES,*
- LES MODELÉS DE SOL
 - *LES AFFOUILLEMENTS (=DÉBLAIS) NON INTÉGRÉS À UNE CONSTRUCTION,*
 - *LES EXHAUSSEMENTS DE SOL (=REMBLAIS) NON INTÉGRÉS À UNE CONSTRUCTION.*

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

1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

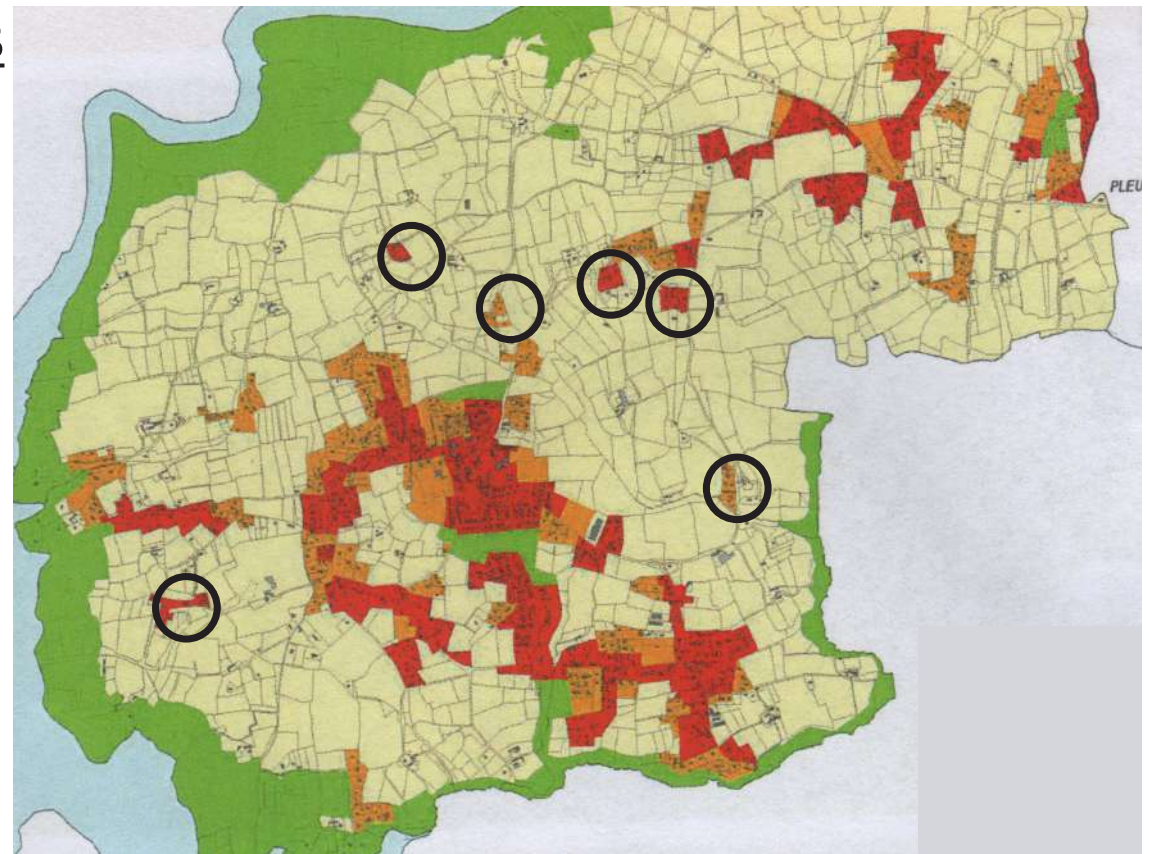
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES SONT PAR NATURE INCONSTRUCTIBLES SAUF POUR :

- LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS **NÉCESSAIRES À L'EXPLOITATION AGRICOLE**,
- LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU STOCKAGE ET À L'ENTRETIEN DE MATÉRIEL AGRICOLE PAR LES CUMA AGRÉES

LE «PASTILLAGE» DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES N'EST PAS POSSIBLE

(MULTIPLICATION DE PETITES ZONES U ET AU)

=> LES ZONES N ET A INTÈGRENT LES CONSTRUCTIONS ISOLÉES & LES ÉCARTS



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

1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

EXCEPTIONS EN ZONES N ET A

S'ILS NE COMPROMETTENT PAS L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE, SONT AUTORISÉS :

- LES EXTENSIONS OU ANNEXES D'HABITATION (*OBLIGATION DE DIMENSIONS & D'ÉLOIGNEMENT RESTREINTS*),
- LES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS EN CHANGEMENT DE DESTINATION,
- LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS,
- LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA TRANSFORMATION, AU CONDITIONNEMENT ET À LA COMMERCIALISATION DES PRODUITS AGRICOLES, LORSQUE CES ACTIVITÉS CONSTITUENT LE PROLONGEMENT DE L'ACTE DE PRODUCTION,
- À TITRE TRÈS EXCEPTIONNEL : LES STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES) POUR L'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS, AIRES D'ACCUEIL DE GENS DU VOYAGE, RÉSIDENCES DÉMONTABLES CORRESPONDANT À UN HABITAT PERMANENT.

=> *AUTORISATIONS SOUMISES À CPENAF*

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

2/ MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

LE RÈGLEMENT PEUT :

- IMPOSER UNE MIXITÉ DE DESTINATIONS AU SEIN D'UNE CONSTRUCTION OU D'UNE UNITÉ FONCIÈRE (*EX : COMMERCE + LOGEMENTS*),
- DIFFÉRENCIER LES VOLUMES CONSTRUCTIBLES (HAUTEUR, EMPRISE AU SOL BÂTIE) SELON LA DESTINATION,
- DIFFÉRENCIER LES RÈGLES ENTRE RDC ET ÉTAGES SUPÉRIEURS,
- IMPOSER DES TYPES DE LOGEMENTS DANS UN OBJECTIF DE MIXITÉ SOCIALE (*EX : LOCATIF SOCIAL, ACCESSION...*)
- DÉFINIR UNE PROPORTION DE LOGEMENTS AVEC UNE TAILLE MINIMALE (*T1, T2, T3...*).

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LE RÈGLEMENT PEUT DÉTERMINER DES RÈGLES MINIMALES /MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION :

- *DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES,*
- *DES LIMITES SÉPARATIVES,*
- *DES AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ,*
- *D'OBJECTIFS DE CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE.*

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LE RÈGLEMENT PEUT DÉTERMINER :

- *DES RÈGLES ALTERNATIVES (VOLUMÉTRIQUES),*
- *LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES,*
- *LES CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES (ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES OU ÉCOLOGIQUES),*
- *LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER (+PRESCRIPTIONS),*
- *DES OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.*

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LE RÈGLEMENT PEUT IMPOSER :

- *DES SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES,*
- *DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS,*
- *DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX ESPACES VERTS ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES,*
- *DES TERRAINS (CULTIVÉS) ET ESPACES INCONSTRUCTIBLES EN ZONE URBAINE POUR DES MOTIFS ÉCOLOGIQUES*
- *LES INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.*

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

6/ STATIONNEMENT

LE RÈGLEMENT PEUT :

- *FIXER DES OBLIGATIONS (MINIMALES, MAXIMALES) DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS (& VÉLOS), (-15% D'OBLIGATION SI VÉHICULES ÉLECTRIQUES, AUTOPARTAGE...) ET LES DIFFÉRENCIER SELON LES DESTINATIONS,*
- *LIMITER LES OBLIGATIONS EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ DES TRANSPORTS PUBLICS,*
- *ACCEPTER DES MODALITÉS DIFFÉRENTES D'APPLICATION (STATIONNEMENT SUR LA PARCELLE OU DANS L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT),*
- *IMPOSER DES AIRES DE LIVRAISON,*
- *NE PAS IMPOSER DE STATIONNEMENT POUR LES LOGEMENTS AIDÉS, LOCATIFS INTERMÉDIAIRES, EHPAD...*

7/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

LE RÈGLEMENT PEUT FIXER (POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE MOBILITÉ, SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ) :

- *LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES,*
- *LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC,*
- *LES CONDITIONS D'UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS,*
- *LE TRACÉ ET LES DIMENSIONS DES VOIES DE CIRCULATION, DES RUES, DES SENTIERS PIÉTONNIERS, DES ITINÉRAIRES CYCLABLES, DES ESPACES RÉSERVÉS AU TRANSPORT PUBLIC... À MODIFIER, CRÉER OU CONSERVER.*

8/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

LE RÈGLEMENT PEUT FIXER (POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE MOBILITÉ, SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ) :

- *LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT,*
- *LES CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR MAÎTRISER LE DÉBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT,*
- *LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES.*

LES LIMITES AUX RÈGLEMENTS

UN RÈGLEMENT DE PLUI NE PEUT PAS RÉGLEMENTER :

- **LES PRODUCTIONS AGRICOLES** (TYPES DE CULTURE, ÉPANDAGE...),

NOTA BENE :

- *LE CLASSEMENT DE TERRAINS AGRICOLES EN ZONE N N'EMPÊCHE PAS LEUR EXPLOITATION À DES FINS AGRICOLES*
- *DES FRICHES AGRICOLES NE SONT PAS VOUÉES À DEVENIR DES ZONES U, AU OU N.*
- *LE PLUI PEUT INTERDIRE DES TRAVAUX MODIFIANT LES MODELÉS DE SOL (AFFOUILLEMENT, APPORTS DE TERRE...) OU ALTÉRANT DES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES (ZONES HUMIDES...)*

- **LES MATÉRIAUX** EMPLOYÉS DANS LES CONSTRUCTIONS,

- **LES ESSENCES VÉGÉTALES** À PLANTER,

=> PRÉROGATIVE DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (SOUS REGARD ABF),

=> LE PLUI RÉGLEMENTE SEULEMENT «L'ASPECT GÉNÉRAL» DE LA CONSTRUCTION ET SES ABORDS

=> RECOMMANDATIONS POSSIBLES DE MATÉRIAUX OU D'ESSENCES EN ANNEXE DU PLUI.

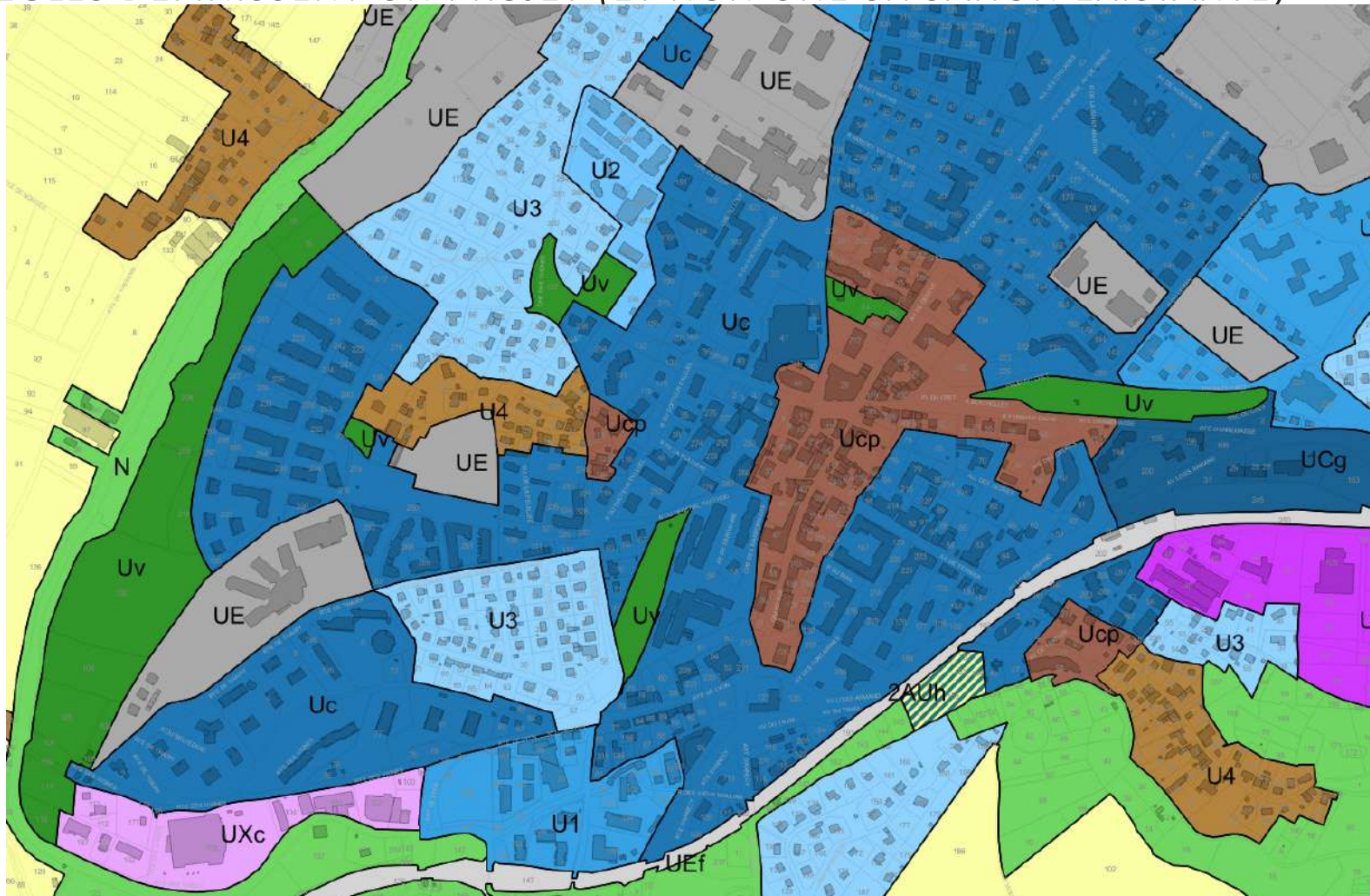
- **LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE** (PANNEAUX D'AFFICHAGE...),
- **LE PRINCIPE DE CLORE, DE DIVISER OU NON** UNE PROPRIÉTÉ,
- **LA GESTION ET L'ENTRETIEN** DES PROPRIÉTÉS,
- **LE MODE D'EXPLOITATION** DES ENTREPRISES

RÉPARTITION DES RÈGLES (ZONES & PRESCRIPTIONS)

LE RÈGLEMENT PEUT COMPORTER :

- DES RÈGLES SPÉCIFIQUES À UNE ZONE,
- DES RÈGLES COMMUNES À PLUSIEURS ZONES,
- DES RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES,

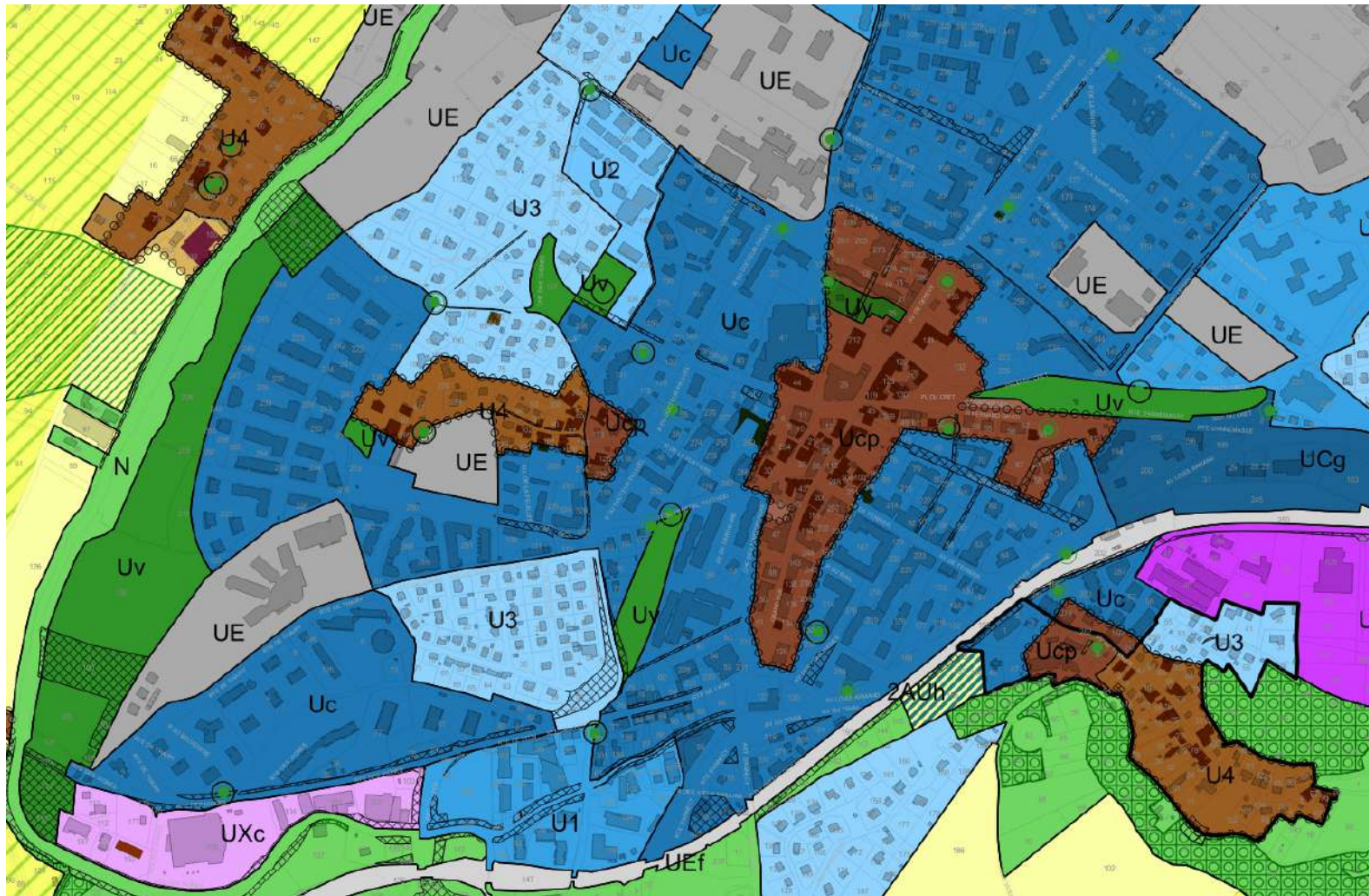
=> LES RÈGLES DÉFINISSENT UN PROJET (ET NON UNE SITUATION EXISTANTE)



RÉPARTITION DES RÈGLES (ZONES & PRESCRIPTIONS)

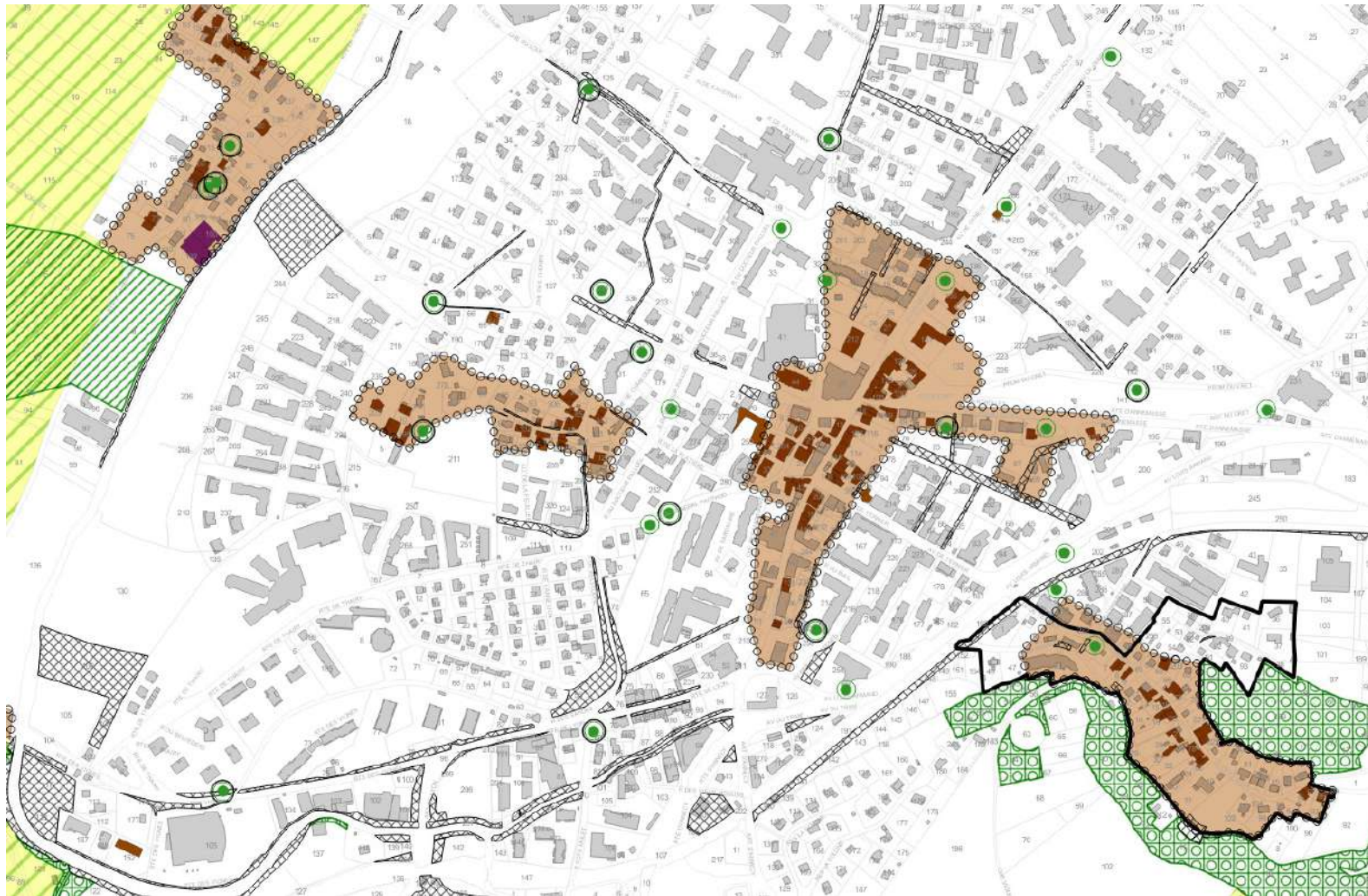
A CÔTÉ DES RÈGLES DE ZONES, DES **PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES** (SECTORIELLES, LINÉAIRES OU PONCTUELLES) APPLICABLES À CERTAINES SITUATIONS (UN BÂTIMENT, UN ARBRE, UN ÎLOT...) PEUVENT S'IMPOSER POUR :

- RÉALISER UN PROJET (VOIRIES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCES...),
- ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT OU DU PAYSAGE,
- SE PROTÉGER DE RISQUES...



RÉPARTITION DES RÈGLES (ZONES & PRESCRIPTIONS)

PLAN DES ZONES (= ZONAGE) & PLAN DES PRESCRIPTIONS



LE RÈGLEMENT COMPREND AINSI :

- **DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES** À CHAQUE ZONE,
- **DES DISPOSITIONS COMMUNES** À PLUSIEURS OU À TOUTES LES ZONES,
- **DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES** DÉFINISSANT LES MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

MÊME EN PRÉSENCE DU PLUI, LES DISPOSITIONS D' «ORDRE PUBLIC» DU RNU (RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME) CONTINUENT À S'APPLIQUER : UNE AUTORISATION D'URBANISME (PERMIS, DÉCLARATION) PEUT SE VOIR OPPOSER LES RÈGLES GÉNÉRALES DE :

- SALUBRITÉ ET DE SÉCURITÉ PUBLIQUES (R111-2 CODE URBANISME)
- PROTECTION DES SITES OU VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES (R111-4)
- STATIONNEMENT HORS VOIES PUBLIQUES (R111-25)
- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (R111-26)
- PROTECTION DES LIEUX ENVIRONNANTS (POUR MOTIFS PAYSAGERS) (R111-27).

RÈGLEMENT - PRINCIPE DE CONFORMITÉ

LES PROJETS (PERMIS, DÉCLARATIONS) DOIVENT ÊTRE **CONFORMES** AUX RÈGLEMENTS :

- LES **RÈGLES** D'UN PLUI SONT D'**APPLICATION STRICTE**,
- AUCUN ÉCART N'EST POSSIBLE.

DES **ADAPTATIONS MINEURES** (LIÉES AU TERRAIN) SONT POSSIBLES EN FONCTION DE :

- LA NATURE DU SOL,
 - LA CONFIGURATION DE LA PARCELLE,
 - LE CARACTÈRE DES CONSTRUCTIONS AVOISINANTES.
- ET SI ELLES ONT UNE AMPLEUR TRÈS LIMITÉE.

DES **DÉROGATIONS** AUX RÈGLES D'URBANISME SONT POSSIBLES DANS LES CAS SUIVANTS (*PRÉVUS PAR LA LOI*) :

- LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE APRÈS SINISTRE,
- LA RECONSTRUCTION PATRIMONIALE OU HISTORIQUE,
- LES TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES,
- LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES,
- LA LIMITATION D'OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT TROP IMPORTANTES POUR LES HABITATIONS À VOCATION SOCIALE.