

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENTS RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce
4.1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE FÉNELON



Maîtrise d'oeuvre



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du 20 janvier 2026.

Le Président, M. Patrick BONNEFON

SOMMAIRE

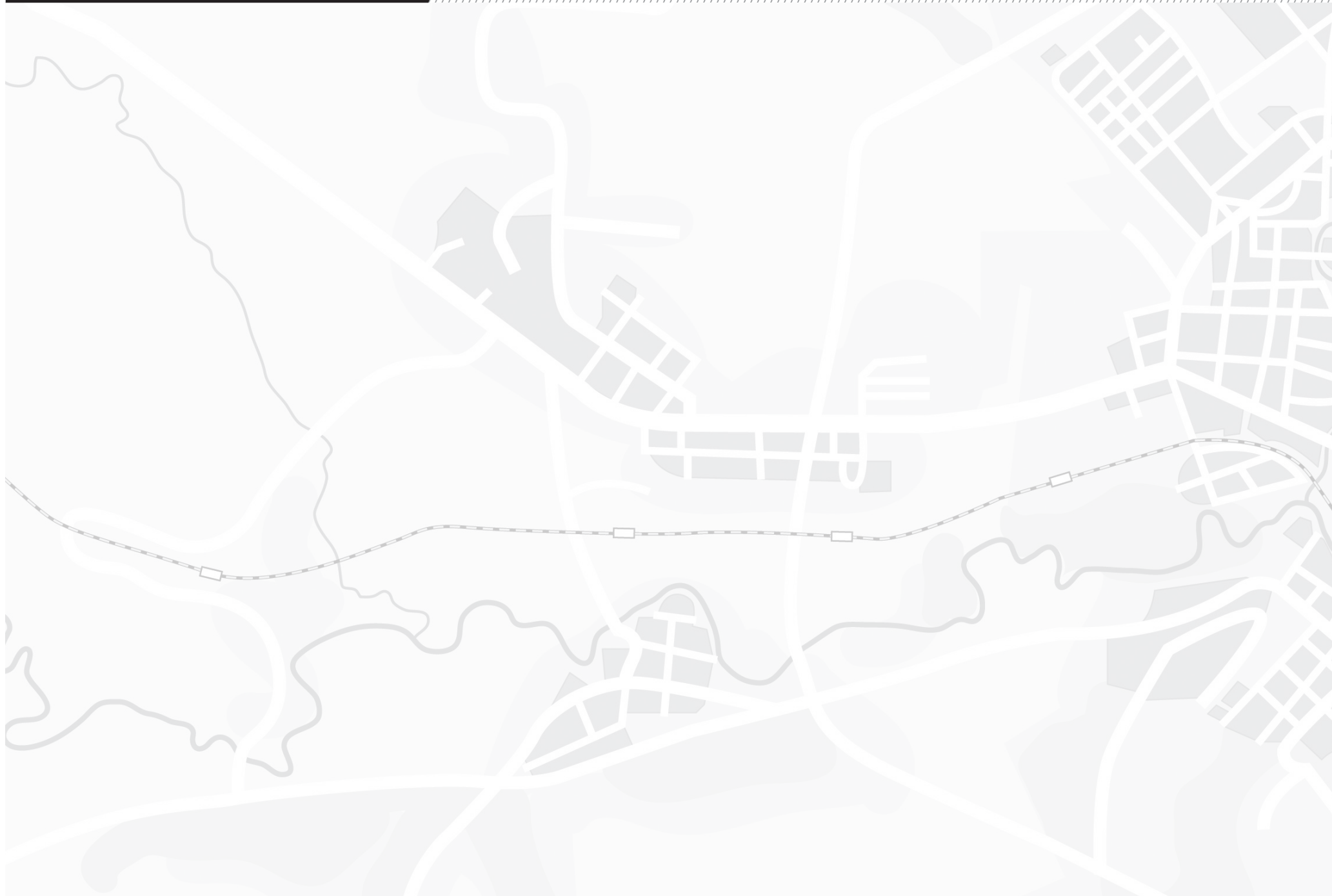
I. RÈGLES GÉNÉRALES	5
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
3.1 - ZONE UA	12
3.2 - ZONE UB	21
3.3 - ZONE UC	31
3.4 - ZONE UE	40
3.5 - ZONE UH	47
3.6 - ZONE UT	57
3.7 - ZONE UX	65
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	73
4.1 - ZONE 1AU	74
4.2 - ZONE 1AUB	83
4.3 - ZONE 1AUT	92
4.4 - ZONE 1AUX	99
4.5 - ZONE 2AU	107
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	109
5.1 - ZONE A	110
5.2 - ZONE AT	120
5.3 - ZONE AX	129

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 138

6.1 - ZONE NENR	139	6.5 - ZONE NP	169
6.2 - ZONE N	141	6.6 - ZONE NT	172
6.3 - ZONE NH	152	6.7 - ZONE NX	180
6.4 - ZONE NL	160		

VI. ANNEXES 188

7.1 - LEXIQUE	189	7.2 - GUIDE DE COLORATION DU BÂTI	197
---------------	-----	-----------------------------------	-----



I -

RÈGLES GÉNÉRALES

I. RÈGLES GÉNÉRALES

1.1 - Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Pays de Fénelon comprenant les communes suivantes : Archignac, Borrèze, Calviac-en-Périgord, Carlux, Carsac-Aillac, Jayac, Nadaillac, Paulin, Pechs-de-l'Espérance (regroupant les anciennes communes de Cazoulès, Orliaguet et Peyrillac-et-Millac), Prats-de-Carlux, Saint-Crépin-et-Carlucet, Saint-Geniès, Saint-Julien-de-Lampon, Sainte-Mondane, Salignac-Eyvigues, Simeyrols et Veyrignac.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLUi.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLUi et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1.2 - Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du PLUi se substituent à celles du Livre Ier - Titre Ier - Chapitre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R111-1 à R111-53), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R111-4 : sites archéologiques ;
- R111-21 et R111-22 : densité et reconstruction des constructions ;
- R111-23 et R111-24 : performances environnementales et énergétiques ;
- R111-25 : réalisation d'aires de stationnement ;
- R111-26 : protection de l'environnement ;
- R111-27 : respect du caractère des lieux ;
- R111-31 à R111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ;
- R111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- R111-52 et R111-53 : dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

1.3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Ces quatre catégories peuvent être subdivisées en sous-zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernés, elles-mêmes pouvant comporter des secteurs spécifiques.

Les zones U sont les suivantes :

- **Ua** : zone Urbaine ancienne des centres-bourg ;
- **Ub** : zone Urbaine des faubourgs comportant une mixité des fonctions ;
- **Uc** : zone Urbaine d'extension récente à dominante résidentielle ;
- **Ue** : zone Urbaine d'équipements et de services publics et collectifs ;
- **Uh** : zone Urbaine des hameaux, comprenant deux secteurs **Uha** et **Uhb** ;
- **Ut** : zone Urbaine d'activités touristiques ;
- **Ux** : zone Urbaine d'activités économiques.

Les zones AU sont les suivantes :

- **1AU** : zone à Urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme ;
- **1Aub** : zone à Urbaniser à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques à court et moyen terme ;

I. RÈGLES GÉNÉRALES

- **1AUe** : zone à Urbaniser à vocation d'équipements et de services publics et collectifs à court et moyen terme ;
- **1AUt** : zone à Urbaniser à vocation d'activités touristiques à court et moyen terme ;
- **1AUx** : zone à Urbaniser à vocation d'activités économiques à court et moyen terme ;
- **2AU** : zone à Urbaniser à long terme, dont un secteur **2AUx** pour les activités économiques ;

La zone A :

- **A** : zone Agricole ;
- **At** : STECAL d'activités touristiques en zone agricole, comprenant deux secteurs **At1** et **At2** ;
- **Ax** : STECAL d'activités économiques en zone agricole.

Les zones N sont les suivantes :

- **Nenr** : zone Naturelle de développement des énergies renouvelables ;
- **N** : zone Naturelle ;
- **Nh** : STECAL d'habitat en zone naturelle ;
- **NI** : STECAL de loisirs en zone naturelle ;
- **Np** : zone Naturelle protégée ;
- **Nt** : STECAL d'activités touristiques en zone naturelle.
- **Nx** : STECAL d'activités économiques en zone naturelle.

1.4 - Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L152-3 et suivants du CU

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Ces dérogations sont listées aux articles L152-4 et suivants du CU (permettre restauration d'un immeuble protégé monument historique, de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, etc.).

1.5 - Réglementation relative aux clôtures

Article R421-2 CU

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé).

Toutes autres clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire, en application de la délibération du conseil communautaire en date du **XX XX XXXX**.

1.6 - Travaux de démolition

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir pour l'ensemble du territoire, en application de la délibération du conseil communautaire en date du **XX XX XXXX**.

1.7 - Reconstruction des constructions

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles en disposent autrement.

1.8 - Travaux sur une construction existante non conforme à la règle d'urbanisme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLUi, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

I. RÈGLES GÉNÉRALES

1.9 - Application des règles du PLUi dans le cas d'une division de propriété

Le règlement du PLUi fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (dans la condition définie par le même article).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles édictées par le PLUi, même s'ils n'ont pas pour objet ou pour effet que le détachement d'un lot d'une unité foncière à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction. Un permis d'aménager ou une déclaration préalable pourra être refusée notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques (telles qu'elles ressortent des pièces de la demande d'urbanisme), un projet de lotissement induirait une implantation de construction non-conforme aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi.

1.10 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables. Les périmètres d'application des OAP sectorielles sont reportées sur le règlement graphique du PLUi.

RÉFÉRENCE AUX OAP

Les périmètres d'application des OAP sectorielles sont reportées sur le règlement graphique du PLUi.



1.11 - Les emplacements réservés

Article L151-41 du CU

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la

commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Les emplacements réservés sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.

RÉFÉRENCE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.



1.12 - Les Espaces Boisés

Article L113-1 et L113-2 du CU

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout

I. RÈGLES GÉNÉRALES

mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

RÉFÉRENCE AUX EBC

Les terrains classés comme EBC sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.



1.13 - Les carrières

Article R151-34 2° CU

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Ainsi, les exploitations de carrières sont interdites sur l'ensemble des zones excepté pour les sites repérés sur le règlement graphique.

RÉFÉRENCE AUX CARRIÈRES

Les secteurs des carrières sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.



1.14 - Changement de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières

Article L151-11 2° CU

Le règlement graphique identifie les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévues à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

RÉFÉRENCE AUX CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destination sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.



1.15 - Les éléments de patrimoines bâtis, paysagers et naturels identifiés et à protéger

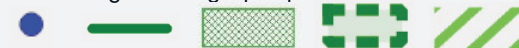
Articles L151-19 et L151-23 CU

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

RÉFÉRENCE AUX PATRIMOINES

Les différents patrimoines à préserver sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.



I. RÈGLES GÉNÉRALES

1.16 - Les voies, chemins et sentiers à conserver

Article L151-38 CU

Le règlement graphique précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

RÉFÉRENCE AUX CHEMINS À CONSERVER

Les voies, chemins et sentiers à conserver sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.

1.17 - Diversité commerciale à protéger (rez-de-chaussée commerciaux)

Article L151-16 CU

Le règlement graphique identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement écrit définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

RÉFÉRENCE AUX LINÉAIRES COMMERCIAUX

Les linéaires commerciaux à protéger sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.

1.18 - Plan de prévention des risques naturels

Le territoire est concerné par un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) Vallée de la Dordogne sur les communes de Calviac-en-Périgord, Carlux, Carsac-Aillac, Cazoulès, Peyrillac-et-Millac, Saint-Julien-de-Lampon, Sainte-Mondane et Veyrignac approuvé par arrêté préfectoral du 15 avril 2011.

Ces documents valent servitude d'utilité publique et à ce titre doivent être annexés au PLUi.

Conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement, le règlement du PPRi définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui incombent aux particuliers.

Ces dispositions s'appliquent aux activités et aux biens existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous les travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur.

Les PPRi définissent et réglementent trois zones :

- **une zone rouge estimée très exposée** : la probabilité d'occurrence du risque et son intensité y sont fortes. Cette zone est inconstructible.
- **une zone bleue estimée exposée à des risques moindres** permettant la mise en œuvre de mesures de prévention.
- **une zone blanche, sans risque connu à ce jour** dans laquelle le risque est jugé acceptable, sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant négligeables.

Dans l'emprise de ces zones, toute construction ou installation nouvelle, toute extension de construction existante

ainsi que tout mode d'occupation du sol sont soumis au règlement du PPRi annexé au présent règlement du PLUi.

RÉFÉRENCE AU PPRi

Les différentes zones inondables sont reportées sur le règlement graphique du PLUi.



III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

III. LES ZONES URBAINES // 1. LA ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UA

(Présentation non-opposable)

La zone Ua correspond aux cœurs historiques des centres-bourgs et des principaux villages anciens du territoire intercommunal. Elle se caractérise par une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements et services publics, etc.) lui offrant le rôle stratégique de centralité urbaine. Elle concentre également des constructions anciennes, des monuments historiques et des éléments de petit patrimoine qui justifient la mise en place de règles supplémentaires en matière de préservation patrimoniale.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UA
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✓
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2. HABITATION	UA
2.1 // LOGEMENT	✓
2.2 // HÉBERGEMENT	✓
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	UA
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✓
3.2 // RESTAURATION	✓
3.3 // COMMERCE DE GROS	✗
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓
3.5 // HÔTEL	✓
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✓
3.7 // CINÉMA	✓
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UA
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	UA
5.1 // INDUSTRIE	✓
5.2 // ENTREPÔT	✗
5.3 // BUREAU	✓
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✓

III. LES ZONES URBAINES // 1. LA ZONE UA

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations à usage «*Exploitation agricole*» dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu urbain, sous condition de ne pas générer de risques ou nuisances pour le voisinage.
- Les constructions et installations à usage de «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations à usage d'«*Industrie*», dans une limite de 100 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*» dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

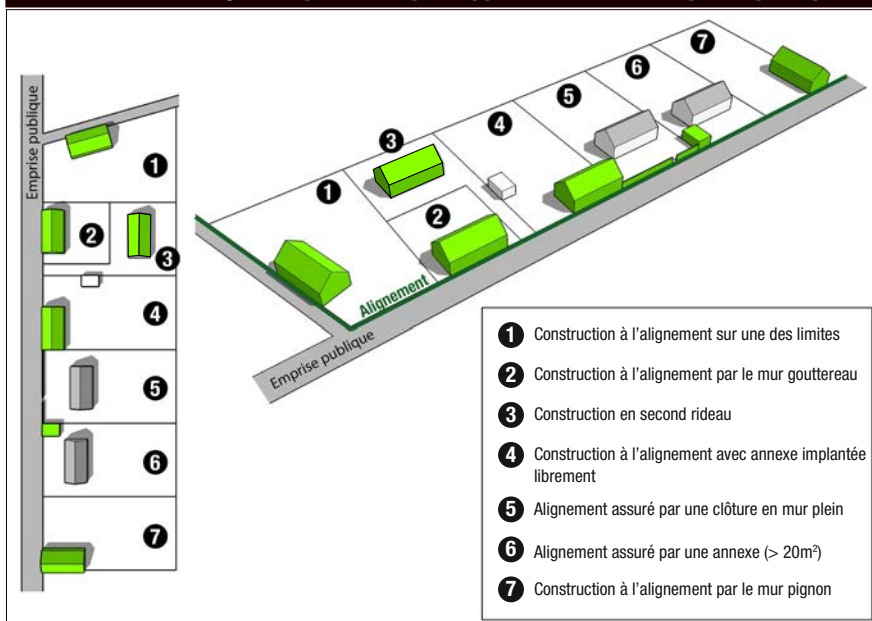
- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.
- L'implantation des constructions devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).

Règle alternative

- 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 existante. Dans ce cas, une façade ou un pignon devra obligatoirement se trouver dans une bande de 15 mètres maximum.
- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé 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.

III. LES ZONES URBAINES // 1. LA ZONE UA

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

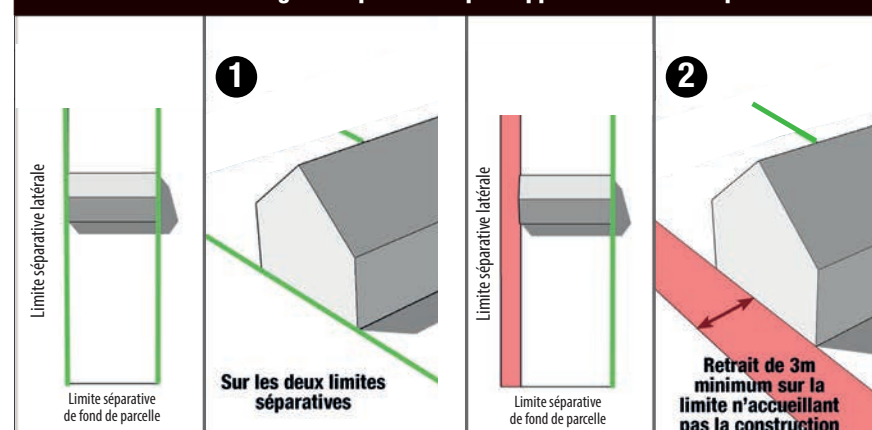
Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Si la construction principale 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.

Règle alternative

- Une implantation différente peut être autorisée en fonction du caractère patrimonial d'une construction contiguë.
- Les règles générales de la zone pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

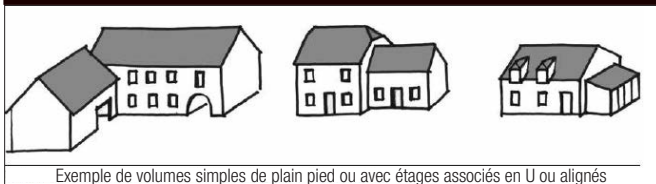
- Les constructions et extensions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'as-

III. LES ZONES URBAINES // 1. LA ZONE UA

pect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. A ce titre, les demandeurs peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et du CAUE.
- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local présentant les caractères suivants : maison sur plan rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur et des pignons symétriques. Peuvent être associés plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U ou alignés.

Illustration des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus



• Emprise au sol des constructions

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions à usage des «*autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire*» est limitée à 400 m² cumulée sur une unité foncière.

- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations à usage d'«*industrie*» limitées à 100 m² d'emprise au sol.

• Hauteur des constructions

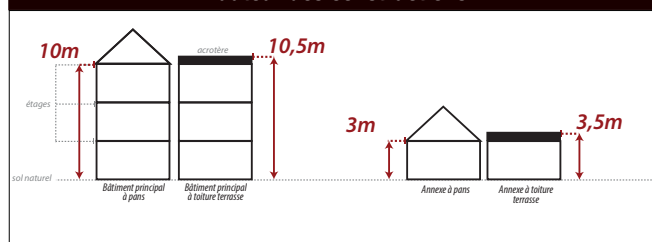
La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

Règle générale

- Les hauteurs des nouvelles constructions principales devront être en cohérence avec celles des constructions existantes à proximité.
- La hauteur des annexes et des extensions ne pourra être supérieure à la construction principale.
- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 10 mètres à l'égout du toit ou de 10,5 mètres à l'acrotère, soit deux étages droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 2 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.

d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

Hauteur des constructions



Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté

III. LES ZONES URBAINES // 1. LA ZONE UA

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.
- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes

que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine. L'aspect PVC blanc est interdit.

- De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Des nouvelles baies coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.
- En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible si cela représente un intérêt architectural ou patrimonial.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés pour ne pas être visible en façade.
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec celles de la pierre et de l'enduit du bâti, ainsi que de l'ambiance colorée générale de la rue.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

- Dans le cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointements conformes au caractère architectural de la construction.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.
- Les constructions principales doivent comporter des toitures à deux ou plusieurs pans (dans une limite de 6 pans) et correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale.
- La dimension des châssis de toit sera égale ou inférieure à 0,60 x 0,80 m, posé à fleur de couverture. Le ton du bâti et du rideau d'occultation sera de teinte sombre à harmoniser avec celui de la couverture.
- Pour les façades donnant sur l'espace public, les lucarnes de toit traditionnelles seront à privilégier.

III. LES ZONES URBAINES // 1. LA ZONE UA

- La pente des toitures doit être au minimum de 100%. La pente des toitures des volumes secondaires et annexes pourront avoir une pente plus faible avec un minimum de 45%
- Les couvertures doivent être adaptée à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile plate épaisse de terre cuite, à pureaux irréguliers, avec un minimum de 40 à 50 tuiles au m² ;
 - soit ardoise naturelle ;
 - soit lauze ;
 - soit bardeau de bois.
- Les couvertures de couleur noire ou anthracite sont interdites, sauf pour les ardoises.
- Les gouttières, demi-rondes et les descentes d'eaux pluviales auront un aspect zinc.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2

- Les souches de cheminées ayant un intérêt architectural doivent être conservées et restaurées. Les souches nouvelles doivent être positionnées à proximité du faîtage, en respectant les dimensions et l'aspect des souches anciennes.

Règle alternative

- Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées pour les annexes et extensions dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions accolés à un bâtiment principal.
- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.
- Les annexes et extensions pourront avoir une pente plus faible que le volume principal et être recouvertes de tuiles courbes.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Le réhaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum de l'emprise publique.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2*.
- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya et bambou.

/// Clôture sur espace public :

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée verticale (barreaudage), de hauteur constante, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie ;
- soit d'un muret en pierres.

/// Clôture en limites séparatives :

Les clôtures doivent être sous forme :

- soit d'un mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée verticale (barreaudage), de hauteur constante, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie ;
- soit d'un muret en pierres ;
- soit d'un grillage simple.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

III. LES ZONES URBAINES // 1. LA ZONE UA

- Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

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

- Coefficient de Biotope par Surface

- Non réglementé.

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

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

III. LES ZONES URBAINES // 1. LA ZONE UA

• Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal ;
 - les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

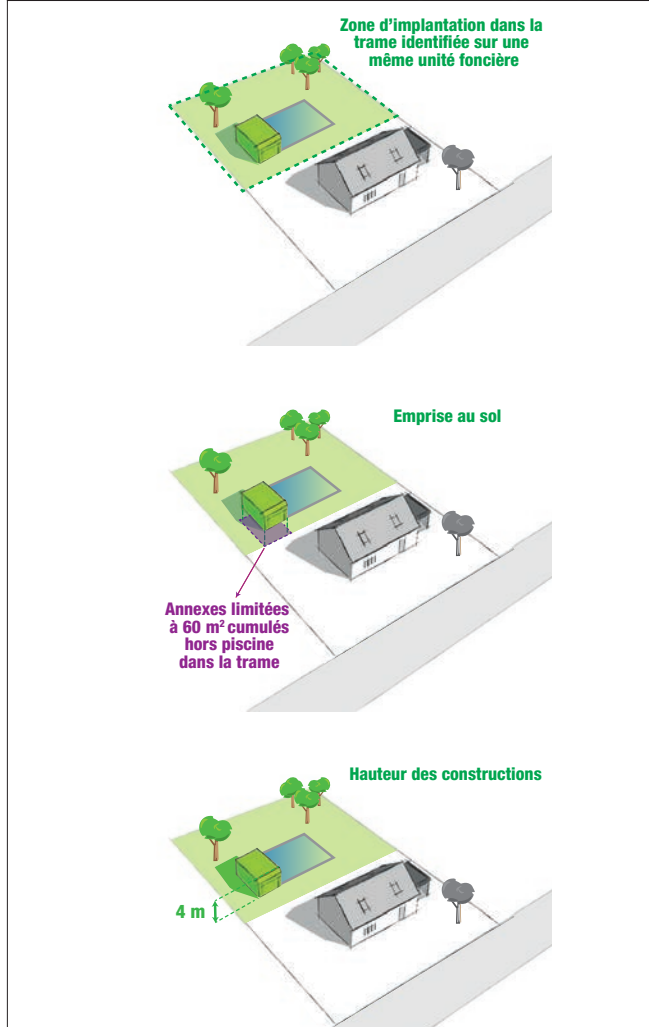
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Illustration des règles cumulatives à prendre en compte dans les Trames de jardins identifiées au règlements graphique



- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

III. LES ZONES URBAINES // 1. LA ZONE UA

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'ha-

bitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.

- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières primitives doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour

l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UB

(Présentation non-opposable)

La zone Ub correspond à une zone urbaine mixte des faubourgs. Tout comme les centres anciens, elle regroupe une mixité fonctionnelle. Néanmoins, elle ne dispose pas d'une qualité architecturale aussi prégnante, dû essentiellement à la pluralité des formes urbaines qui la composent.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UB
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	
2. HABITATION	UB
2.1 // LOGEMENT	
2.2 // HÉBERGEMENT	
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	UB
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	
3.2 // RESTAURATION	
3.3 // COMMERCE DE GROS	
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	
3.5 // HÔTEL	
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	
3.7 // CINÉMA	
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UB
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	UB
5.1 // INDUSTRIE	
5.2 // ENTREPÔT	
5.3 // BUREAU	
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	

III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations à usage «*Exploitation agricole*» dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu urbain (type maraîchage, horticulture, etc.), sous condition de ne pas générer de risques ou nuisances pour le voisinage.
- Les constructions et installations à usage de «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*» dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Au moins une façade ou un pignon des constructions principales devra être implanté dans une bande maximum de 20 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Par leur implantation, les nouvelles constructions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquels elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Les constructions pourront s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé 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.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

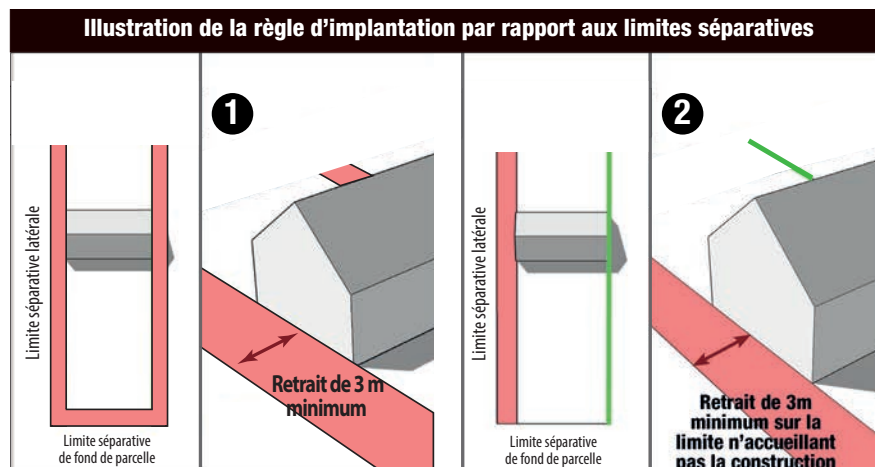
• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.



• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local présentant les caractères suivants : maison sur plan rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur et des pignons symétriques. Peuvent être associés plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U ou alignés.

• Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

• Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

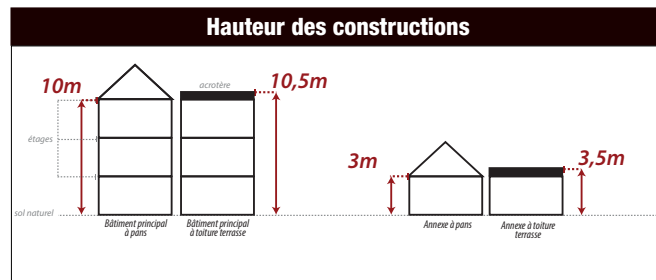
Règle générale

- Les hauteurs des nouvelles constructions principales devront être en cohérence avec celles des constructions existantes à proximité.
- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 10 mètres à l'égout du toit ou de 10,5 mètres à l'acrotère, soit deux étages droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 2 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des annexes et extensions ne pourra être supérieure à celle de la construction principale.

III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte envi-

ronnant, en lien avec les bâtiments contigus.

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries, ferronneries extérieures et bardages bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment ; les enseignes déportées et sur superstructure sont interdites.
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être

conservés et ne pas être recouverts.

- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.
- La pente des toitures doit être de 70% minimum. La pente des toitures des volumes secondaires et annexes pourront avoir une pente plus faible avec un minimum de 45%.
- Les couvertures doivent être adaptée à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile plate épaisse de terre cuite, à pureaux irrégul-

III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

- liens, avec un minimum de 20 tuiles par m² ;
 - soit tuile mécanique de terre cuite à joints croisés, type «Marseille» ou «losangée», de petit format ;
 - soit ardoise naturelle ;
 - soit bardeaux de bois.
- Les couvertures de couleur noire ou anthracite sont interdites sauf pour les ardoises.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Règle alternative

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être soit végétalisée, soit d'accueillir des panneaux photovoltaïques. Elles peuvent toutefois être autorisées pour les annexes et extensions dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions accolés à un bâtiment principal.
- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.
- Les annexes et extensions pourront avoir une pente plus faible que le volume principal et être recouvertes de tuiles courbes.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Le réhaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum de l'emprise publique.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduits et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya et bambou.

/// Clôtures sur espace public :

Les clôtures doivent être sous forme :

- soit d'un mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée (barreaudage) doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un muret en pierres ;

- soit d'une simple haie.

/// Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent être sous forme :

- soit d'un mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée (barreaudage) doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie ;
- soit d'un muret en pierres ;
- soit d'un grillage simple.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :

III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

- Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les « *Commerces et activités de service* » et les « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » :

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

• Coefficient de Biotope par Surface

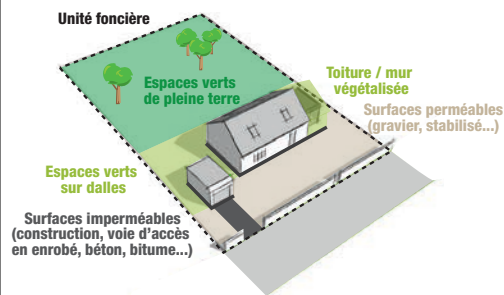
Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

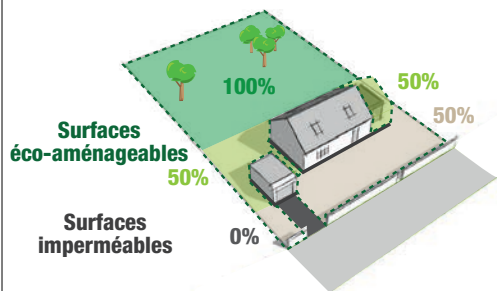
III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

Illustration de la règle du calcul du Coefficient de Biotope par Surface

DÉFINITION DES DIFFÉRENTS TYPES D'ESPACES

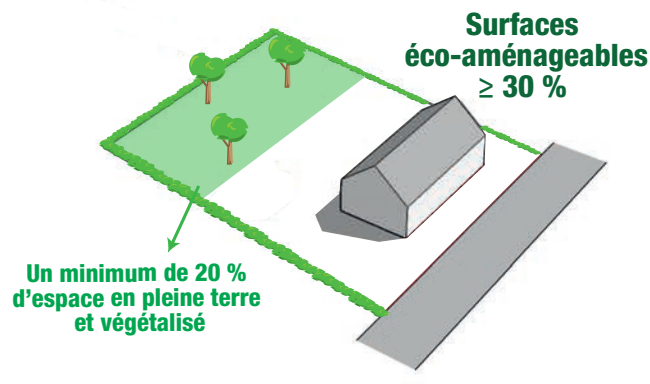


COEFFICIENT APPLIQUÉ À CHAQUE TYPE D'ESPACE



- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière.
- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

• Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
 - les aménagements des espaces verts/publics.

- Il est exigé :

- 1 place par «*Logement*» créé.
- une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de places de stationnement visiteur devra être prévue. De plus, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².

2.5. Stationnement

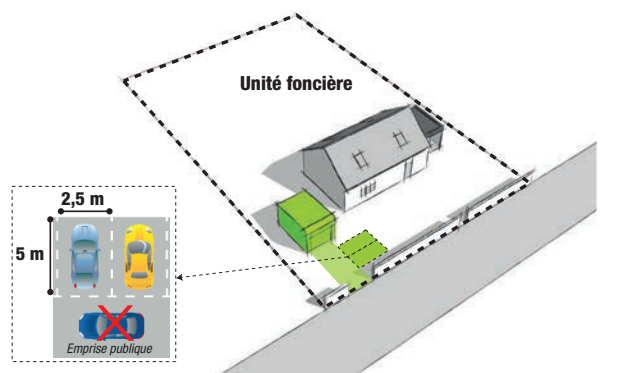
• Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.

Illustration de la règle générale du stationnement

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT



CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

• Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.
 - Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver
- #### Règle générale
- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.

III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation

tation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et fournir à la collectivité une étude hydrogéopédologique déterminant les caractéristiques du sol et sa capacité d'infiltration.
- Toute nouvelle construction principale devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisées par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation

III. LES ZONES URBAINES // 2. LA ZONE UB

tion du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.
- **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UC

(Présentation non-opposable)

La zone Uc correspond aux tissus résidentiels des centralités urbaines du territoire intercommunal. Elle recouvre les extensions modernes et contemporaines. L'habitat y est le plus souvent sous forme de logement individuel. Elle peut parfois intégrer quelques services. Sa forme urbaine y est plus «aérée» qu'en centre ancien avec un habitat souvent de type pavillonnaire.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3.*
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

- Les constructions et installations relevant du régime des «Installations classées pour la protection de l'environnement».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UC
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2. HABITATION	UC
2.1 // LOGEMENT	✓
2.2 // HÉBERGEMENT	✓
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	UC
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✗
3.2 // RESTAURATION	✗
3.3 // COMMERCE DE GROS	✗
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓
3.5 // HÔTEL	✗
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✗
3.7 // CINÉMA	✗
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UC
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	UC
5.1 // INDUSTRIE	✗
5.2 // ENTREPÔT	✗
5.3 // BUREAU	✓
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗

III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations à usage de «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Par leur implantation, les nouvelles constructions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Les constructions pourront s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.
- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, et doit s'implanter (façade ou pignon) dans une bande de 20 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

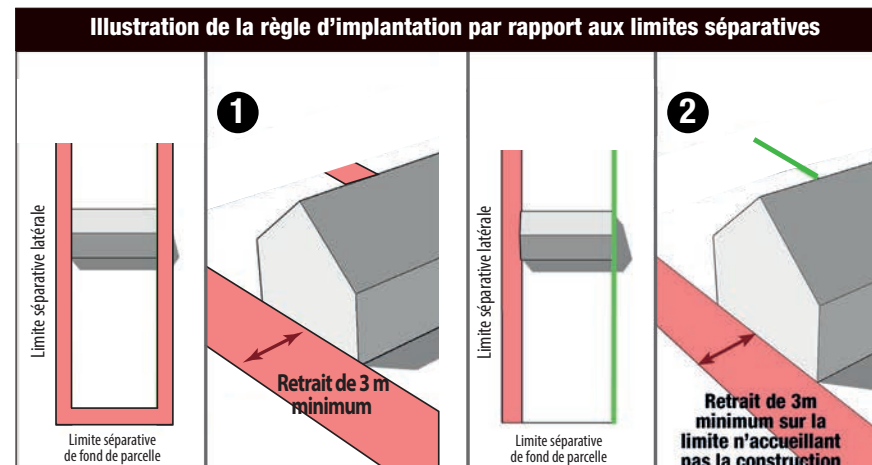
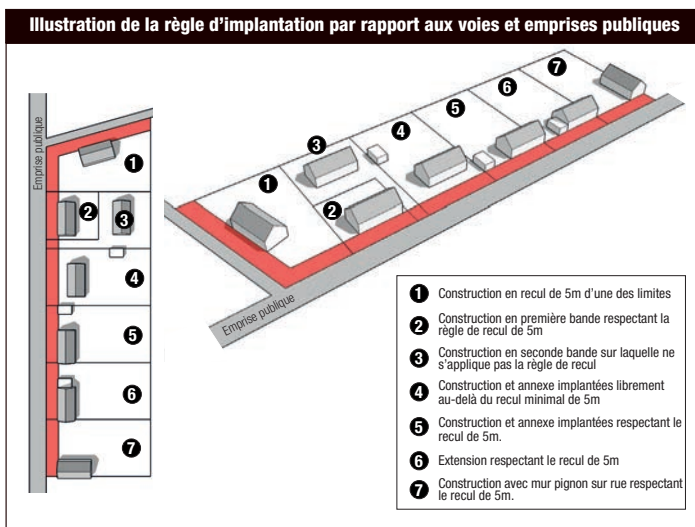
- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales, avec un maximum de 15 mètres pour une façade ou un pignon ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale, avec un maximum de 15 mètres pour une façade ou un pignon ;

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.



2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

• Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

• Hauteur des constructions

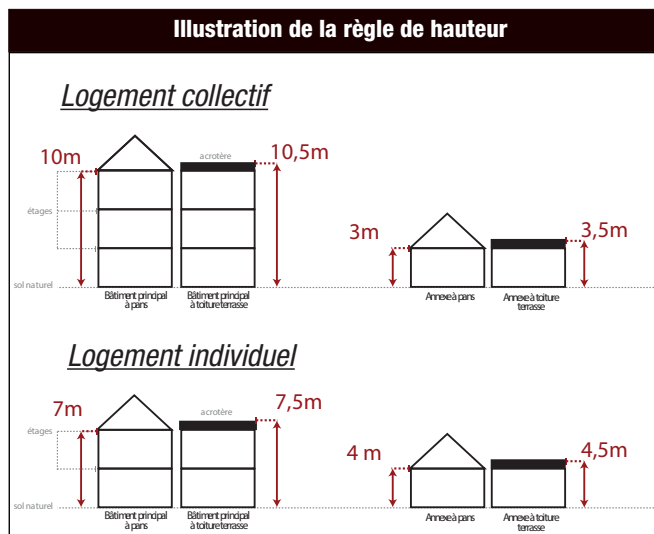
La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

Règle générale

- Les hauteurs des nouvelles constructions principales devront être en cohérence avec celles des constructions existantes à proximité.
- Les constructions principales des logements collectifs devront respecter une hauteur maximale autorisée de 10 mètres à l'égout du toit ou de 10,5 mètres à l'acrotère, soit deux étages droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables ($R + 2 + C$).
- Les constructions principales des logements individuels devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables ($R + 1 + C$).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des annexes et des extensions ne pourra être supérieure à la construction principale.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont

rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2*.
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne

III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (ilot ou rue).
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.
- La pente des toitures doit être au minimum de 70%. La pente des toitures des volumes secondaires et annexes pourront avoir une pente plus faible avec un minimum de 45%.
- Les couvertures doivent être adaptée à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile plate épaisse, à pureaux irréguliers, avec un minimum de 20 tuiles par m².
 - soit tuile mécanique de terre cuite à joints croisés, type «Marseille» ou «losangée», de petit format ;

- soit ardoise naturelle ;
- soit bardeaux de bois.

- Les couvertures de couleur noire ou anthracite sont interdites sauf pour les ardoises.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Règle alternative

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être soit végétalisée, soit d'accueillir des panneaux photovoltaïques.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions accolés à un bâtiment principal.
- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Le réhaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum de l'emprise publique.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*

- Les clôtures aspect béton sont interdites.

- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.

- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.

- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya et bambou.

/// Clôture sur espace public :

Les clôtures doivent être sous forme :

- soit d'un mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie.

/// Clôture en limites séparatives :

Les clôtures doivent être sous forme :

- soit d'un mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie ;
- soit d'un grillage simple.

III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.
- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**
- Non réglementé.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

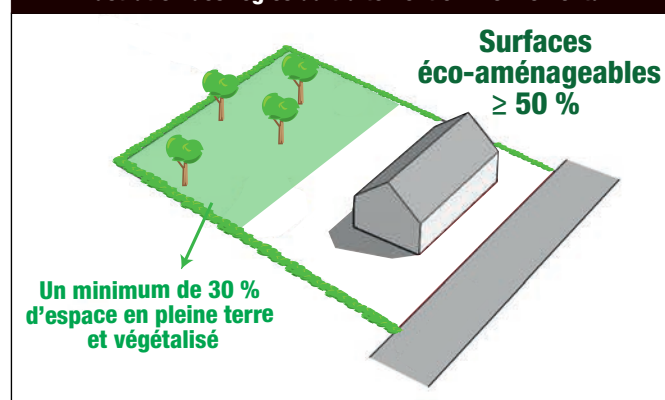
Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
 - les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

- **Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.

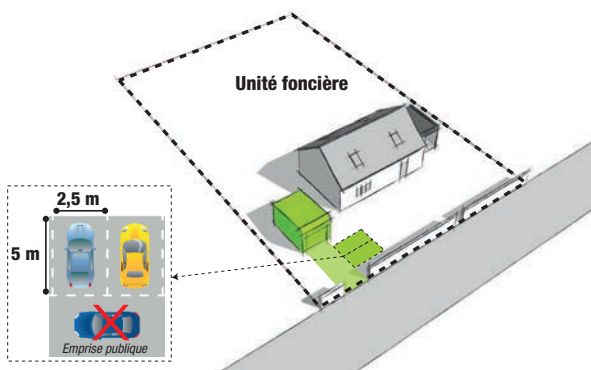
III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

- Il est exigé :

- deux places par «*Logement*» créé.
- une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*» avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de places de stationnement visiteur devra être prévue. De plus, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².

Illustration de la règle générale du stationnement

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT



CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.
- **Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Règle générale

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer les eaux pluviales à la parcelle et fournir à la collectivité une étude hydrogéopédologique déterminant les caractéristiques du sol et sa capacité d'infiltration.
- Toute nouvelle construction principale devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant pas de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

III. LES ZONES URBAINES // 4. LA ZONE UE

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UE

(Présentation non-opposable)

La zone Ue correspond aux principaux équipements et services publics d'intérêt collectif sur le territoire intercommunal. Elle comprend notamment les équipements, scolaires, administratifs, les installations sportives, etc. qui nécessitent d'être préservés ou étendus.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UE
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2. HABITATION	UE
2.1 // LOGEMENT	✗
2.2 // HÉBERGEMENT	✓
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	UE
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✗
3.2 // RESTAURATION	✗
3.3 // COMMERCE DE GROS	✗
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✗
3.5 // HÔTEL	✗
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✗
3.7 // CINÉMA	✓
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UE
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	UE
5.1 // INDUSTRIE	✗
5.2 // ENTREPÔT	✗
5.3 // BUREAU	✗
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✓

III. LES ZONES URBAINES // 4. LA ZONE UE

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Equipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions pourront s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau ou parcelle créée en drapeau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

- Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

Règle générale

- La hauteur des extensions ne pourra être supérieure à la

III. LES ZONES URBAINES // 4. LA ZONE UE

construction principale.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

- Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception

faite lorsque le volume est différent.

- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les toitures terrasses devront disposer d'un acrotère.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- Les clôtures devront s'implanter à 1,5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

III. LES ZONES URBAINES // 4. LA ZONE UE

- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya, bambou.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
- de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

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

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

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques,

III. LES ZONES URBAINES // 4. LA ZONE UE

tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.
- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**
- Non réglementé.

2.5. Stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.
- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

III. LES ZONES URBAINES // 4. LA ZONE UE

- **Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

III. LES ZONES URBAINES // 4. LA ZONE UE

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UH

(Présentation non-opposable)

La zone Uh correspond aux principaux hameaux jouant un rôle dans l'armature urbaine et contribuant au développement du territoire intercommunal. Sa vocation première est l'habitat, mais elle peut également comprendre des activités agricoles résiduelles, activités économiques et/ou touristiques. Elle comporte deux secteurs :

- un secteur Uha : reprenant les caractéristiques architecturales des centres anciens ;
- un secteur Uhb : reprenant les caractéristiques architecturales des tissus résidentiels récents.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

- Les constructions et installations relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UHA	UHB
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE		
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE		
2. HABITATION	UHA	UHB
2.1 // LOGEMENT		
2.2 // HÉBERGEMENT		
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	UHA	UHB
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL		
3.2 // RESTAURATION		
3.3 // COMMERCE DE GROS		A/E
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE		
3.5 // HÔTEL		
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		
3.7 // CINÉMA		
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UHA	UHB
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS		
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE		
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES		
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	UHA	UHB
5.1 // INDUSTRIE		
5.2 // ENTREPÔT		
5.3 // BUREAU		
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION		

III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations à usage «*Exploitation agricole*» dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu urbain (type maraîchage, horticulteur, etc.), sous condition de ne pas générer de risques ou nuisances pour le voisinage.
- Les annexes et extensions des constructions existantes à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Dans le secteur «*Uha*» : les constructions et installations à usage d'«*Industrie*», dans une limite de 100 m² d'emprise au sol.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Equipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Règle générale**
- Par leur implantation, les nouvelles constructions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquels elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
 - Les constructions pourront s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.
 - Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau ou parcelles créées en drapeau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;

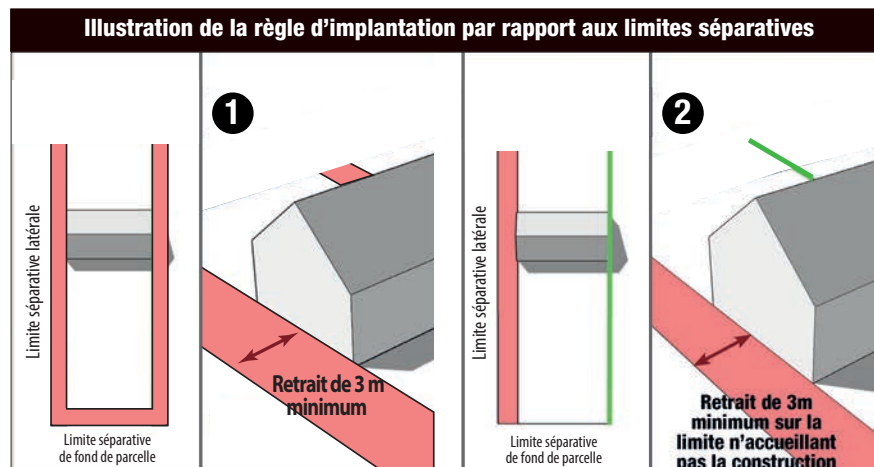
Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH



2.2 Volumétrie

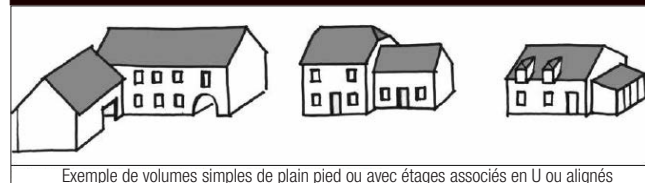
• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Dans le secteur «*Uha*» :

Règle générale

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. A ce titre, les demandeurs peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP, du CAUE.
- La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local présentant les caractères suivants : maison sur plan rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur et des pignons symétriques. Peuvent être associés plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U ou alignés.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Illustration des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus



Dans le secteur «*Uhb*» :

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

• Emprise au sol des constructions

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions à usage des «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» est limitée à 400 m² cumulée sur une unité foncière.
- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.

• Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

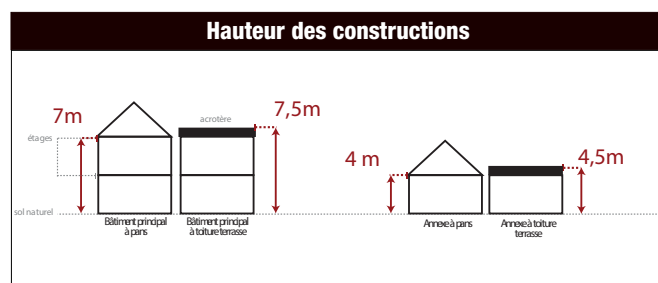
Règle générale

- La hauteur des annexes et des extensions ne pourra être supérieure à la construction principale.
- Les hauteurs des nouvelles constructions principales devront être en cohérence avec celles des

III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH

constructions existantes à proximité.

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte envi-

ronnant, en lien avec les bâtiments contigus.

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Dans le secteur «Uha» :

Règle générale

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine. L'aspect PVC blanc est interdit.
- De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Des nouvelles baies coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse peuvent être autorisées. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.
- En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible si cela représente un intérêt architectural ou patrimonial.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés pour ne pas être visible en façade.
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec celles de la pierre et de l'enduit du bâti, ainsi que de l'ambiance colorée générale de la rue.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Dans le cas de rénovation et de ravalement, il sera employé des enduits pleins ou de rejointements conformes au caractère architectural de la construction.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

Dans le secteur «Uhb» :

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.

III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH

- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Dans le secteur «Uha» :

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les constructions principales doivent comporter des toitures à deux ou plusieurs pans (dans une limite de 6 pans) et correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale.
- La pente des toitures doit être au minimum de 100%. La pente des toitures des volumes secondaires et annexes pourront avoir une pente plus faible avec un minimum de 45%
- La dimension des châssis de toit sera égale ou inférieure à 0,60 x 0,80 m, posé à fleur de couverture. Le ton du bâti et du rideau d'occultation sera de teinte sombre à harmoniser avec celui de la couverture.
- Les couvertures doivent être adaptée à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile plate épaisse de terre cuite, à pureaux irréguliers, avec un minimum de 40 à 50 tuiles au m². ;
 - soit ardoise naturelle ;

- soit lauze ;
- soit bardeau de bois.
- Les couvertures de couleur noire sont interdites, sauf pour les ardoises.
- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les souches de cheminées anciennes doivent être conservées et restaurées. Les souches nouvelles doivent être positionnées à proximité du faîtage, en respectant les dimensions et l'aspect des souches anciennes.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra être de finition mate et anti-reflet.

Règle alternative

- Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées pour les annexes et extensions dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions accolés à un bâtiment principal.
- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

Dans le secteur «Uhb» :

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.- Les couvertures doivent être adaptée à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile plate ou tuile mécanique de terre cuite ;
 - soit ardoise naturelle ;
- Les couvertures de couleur noire sont interdites, sauf pour l'aspect ardoise.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Règle alternative

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être soit végétalisée, soit d'accueillir des panneaux photovoltaïques.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions accolés à un bâtiment principal.
- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

Le réhaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum de l'emprise publique.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduits et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya et bambou.

/// Clôtures sur espace public :

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie ;
- soit d'un muret en pierres.

/// Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent être sous forme :

- soit d'un mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée verticale, de hauteur constante, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie ;
- soit d'un muret en pierres ;
- soit d'un grillage simple.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.
- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**
- Non réglementé.

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

• Coefficient de Biotope par Surface

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

Dans le secteur «Uha» :

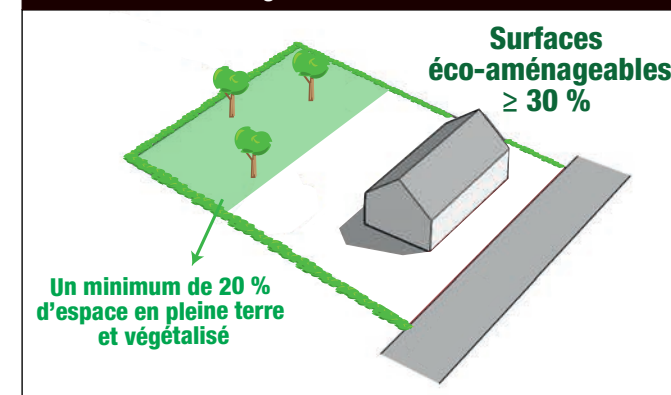
- Non réglementé.

Dans le secteur «Uhb» :

Règle générale

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière.
- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être

compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.

- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

• Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

• Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
- les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

• Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.
- Il est exigé :
 - deux places par «**Logement**» créé.
 - une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «**Commerce et activité de service**» et des «**Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**» avec un minimum de deux places.

III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

III. LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UH

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et fournir à la collectivité une étude hydrogéopédologique déterminant les caractéristiques du sol et sa capacité d'infiltration.
- Toute nouvelle construction principale devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.
- Les eaux de surface en provenance des unités foncières primitives doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant pas de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

III. LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UT

(Présentation non-opposable)

La zone Ut correspond aux principales activités d'hébergements touristiques du territoire, en périphérie des centralités urbaines.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Voir tableau ci-après :



Destination autorisée*



Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

- Les constructions et installations relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		UT
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2. HABITATION		UT
2.1 //	LOGEMENT	✓
2.2 //	HÉBERGEMENT	✗
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		UT
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✗
3.2 //	RESTAURATION	✓
3.3 //	COMMERCE DE GROS	✗
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✗
3.5 //	HÔTEL	✓
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✓
3.7 //	CINÉMA	✗
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		UT
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		UT
5.1 //	INDUSTRIE	✗
5.2 //	ENTREPÔT	✗
5.3 //	BUREAU	✗
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations à usage de «*Logement*» à condition d'être lié et nécessaire à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

III. LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions pourront s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone U ou AU à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

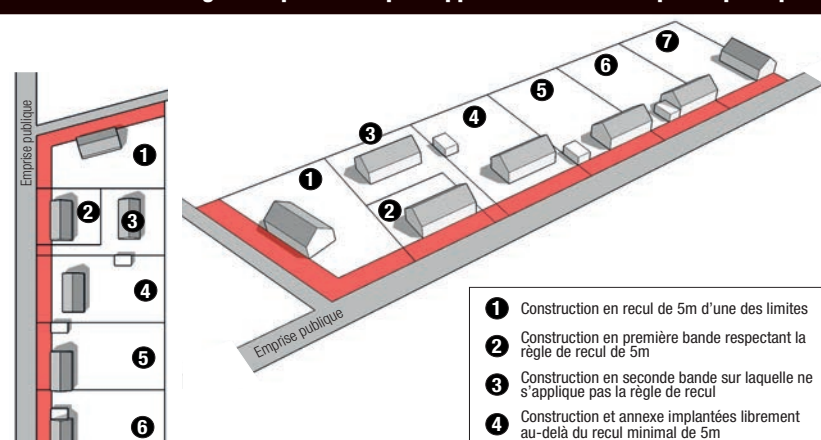
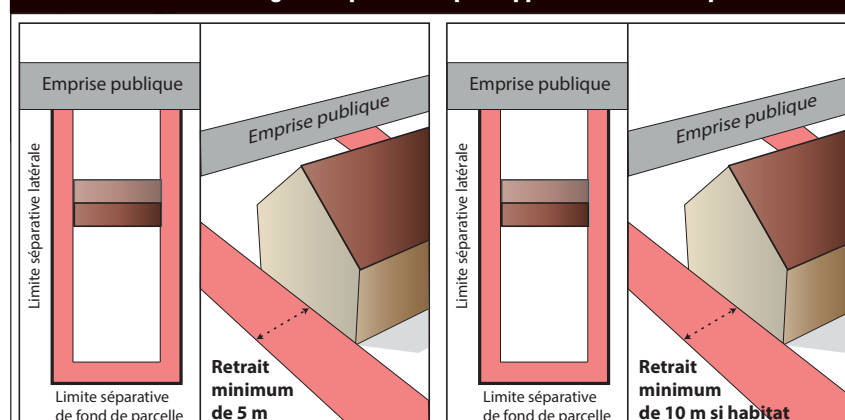


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



III. LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

2.2 Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Règle générale

- Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.
- Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface d'une unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

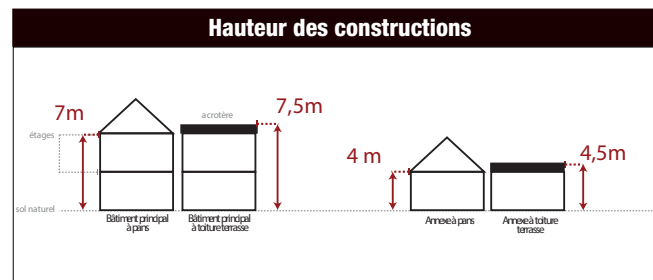
La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

Règle générale

- La hauteur des annexes et des extensions ne pourra être supérieure à la construction principale.
- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les constructions de type Habitation Légères de Loisirs (HLL), Résidence Mobiles de Loisirs (RML) devront être conçues dans des matériaux mat et de teinte neutre et faire l'objet d'un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Les habitats insolites (type cabane dans les arbres, yourtes, etc.) devront être conçus (façades et toitures) avec des matériaux de teinte sombre (anthracite, rouge, brun, gris) en excluant le

III. LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

noir. Les matériaux d'aspect brillant et la couleur blanc (toitures, façades, menuiseries) sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « bulles ».

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduits et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies composées d'essences locales sont à privilégier.
- Les haies devront s'implanter à minimum 1,5 mètres des voies et emprises publiques.

- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya, bambou.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

III. LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.
- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**
- Non réglementé.

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

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (gravières, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

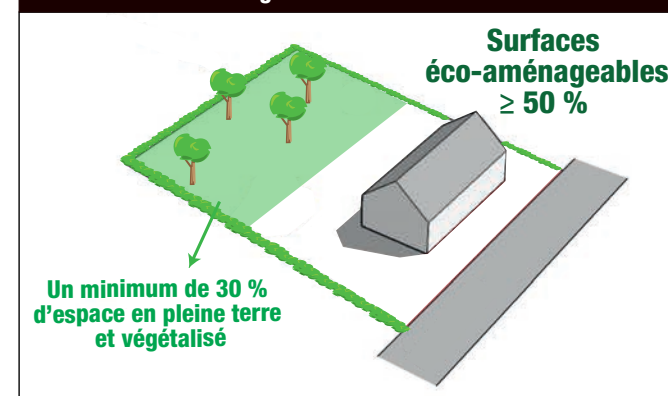
- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

Illustration des règles du traitement environnemental



III. LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au

libre écoulement des eaux.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
- les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de des-

serte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.

III. LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

III. LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

III. LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UX

(Présentation non-opposable)

La zone Ux correspond aux principales activités économiques du territoire, en périphérie des centralités urbaines ou dans les zones d'activités économiques du territoire.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Voir tableau ci-après :



Destination autorisée*



Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		UX1	UX2
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✗	✓
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗	✗
2. HABITATION		UX1	UX2
2.1 //	LOGEMENT	✗	✗
2.2 //	HÉBERGEMENT	✗	✗
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		UX1	UX2
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✓	✗
3.2 //	RESTAURATION	✓	✗
3.3 //	COMMERCE DE GROS	✓	✓
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓	✓
3.5 //	HÔTEL	✓	✓
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✗	✗
3.7 //	CINÉMA	✗	✗
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		UX1	UX2
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓	✓
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓	✓
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓	✓
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓	✓
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		UX1	UX2
5.1 //	INDUSTRIE	✓	✓
5.2 //	ENTREPÔT	✓	✓
5.3 //	BUREAU	✓	✓
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✓	✓

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
 - Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
 - Les constructions et installations à usage «*Exploitation agricole*» à condition d'être lié au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- #### 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale
- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

III. LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions pourront s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau ou parcelles créées en drapeau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone U ou AU à dominante résidentielle,

alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

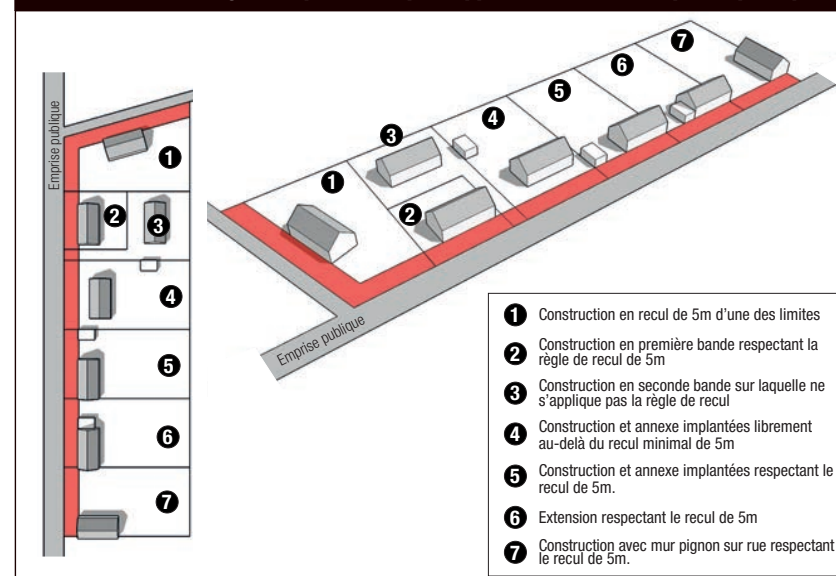
Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

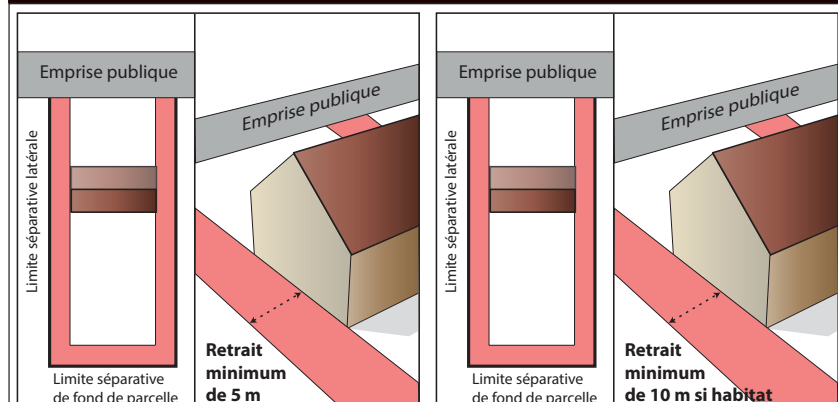
- Les constructions doivent respecter un recul de 5 m les unes par rapport aux autres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



III. LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



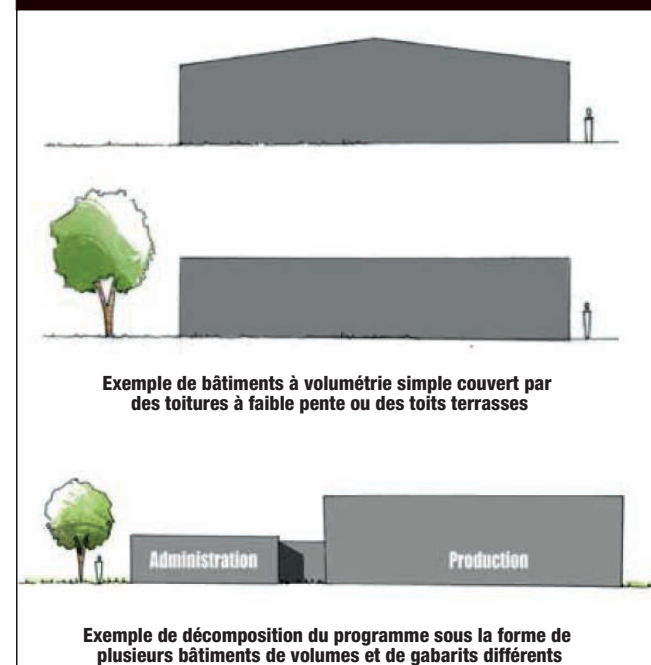
2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Toute construction doit présenter une simplicité de volume.
- La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.

Illustration de la règle de gabarit des constructions



III. LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

• Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

• Hauteur des constructions

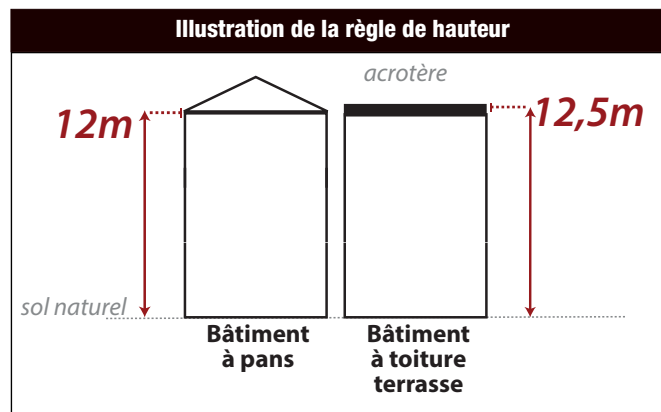
Règle générale

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres à l'égout du toit ou de 12,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment ; les enseignes déportées et sur superstructure sont interdites.
- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2*. Chaque volume aura

la même teinte de bardage, avec une limite de 3 teintes différentes par bâtiment.

- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseurs, pompes à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'iden-

III. LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

tique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.
- Les clôtures sur espace public devront être réalisées avec soin.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

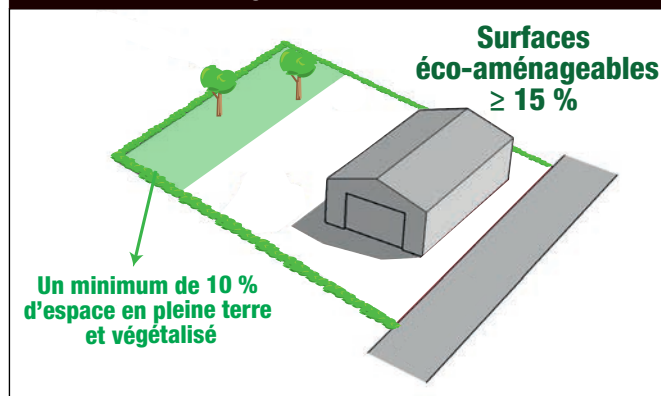
- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie. - Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope

III. LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.

- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental

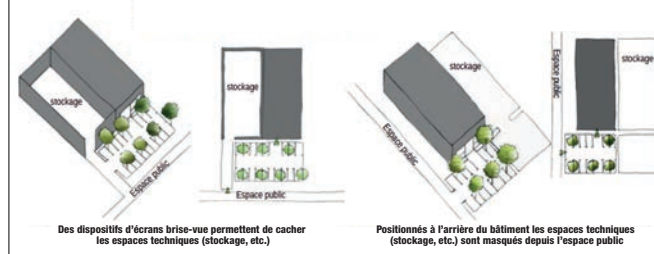


- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.
- Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Exemple de bonne insertion des espaces techniques afin de ne pas être visibles depuis l'espace public



- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être

compensée par une recreation de milieu identique en surface équivalente.

- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
 - les aménagements des espaces verts/publics.

III. LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

2.5. Stationnement

• Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des « *Commerces et activités de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » avec un minimum de deux places.
- A partir de 5 places de stationnements, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 10 m².
- Un arbre devra être planté par tranche de 5 places de stationnement, sauf lorsque l'aire de stationnement est équipée d'une ombrière photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

• Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

• Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.

- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

III. LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant pas de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

• Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

IV. LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AU

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AU

(Présentation non-opposable)

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement futur résidentiel sur le territoire intercommunal. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers avant de pouvoir recevoir de nouvelles constructions. En complément des règles édictées ci-après, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), fixant les attentes minimales d'aménagements et de qualité urbaine.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

- Les constructions et installations relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	1AU
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2. HABITATION	1AU
2.1 // LOGEMENT	✓
2.2 // HÉBERGEMENT	✓
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	1AU
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✗
3.2 // RESTAURATION	✗
3.3 // COMMERCE DE GROS	✗
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓
3.5 // HÔTEL	✗
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✗
3.7 // CINÉMA	✗
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	1AU
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	1AU
5.1 // INDUSTRIE	✗
5.2 // ENTREPÔT	✗
5.3 // BUREAU	✓
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗

IV. LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AU

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les constructions et installations à usage de «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- L'une des façades des constructions principales doit être implantée, 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.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.

Règle alternative

- 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.

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales, avec un maximum de 15 mètres ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;
- Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

IV. LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AU

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

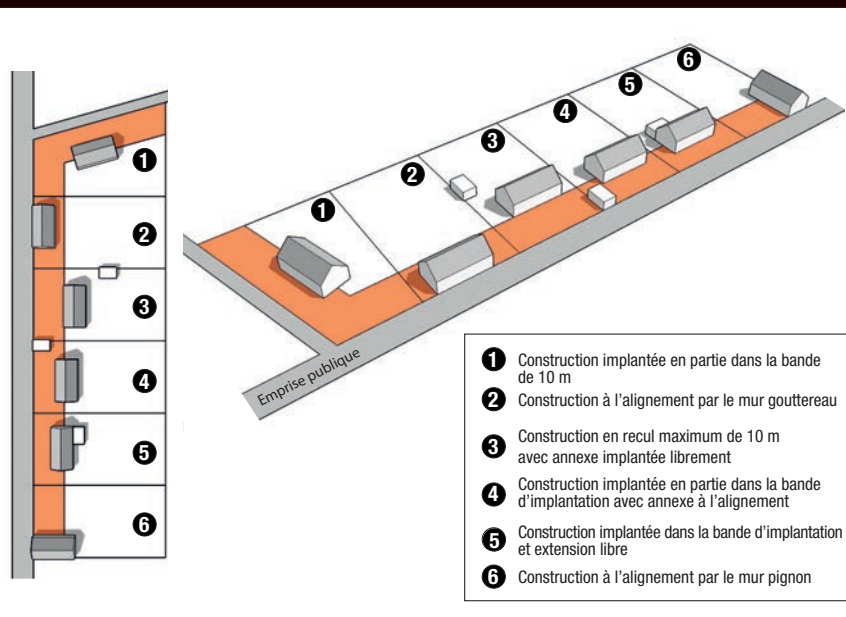
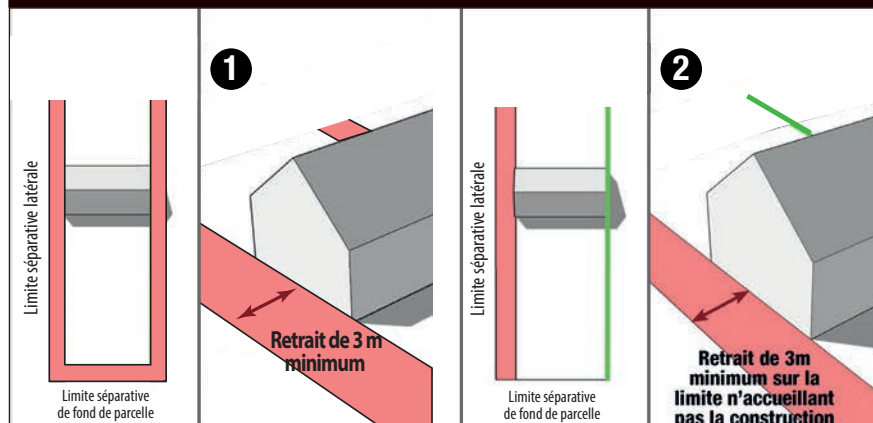


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

• Emprise au sol des constructions

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface d'une unité foncière.

• Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

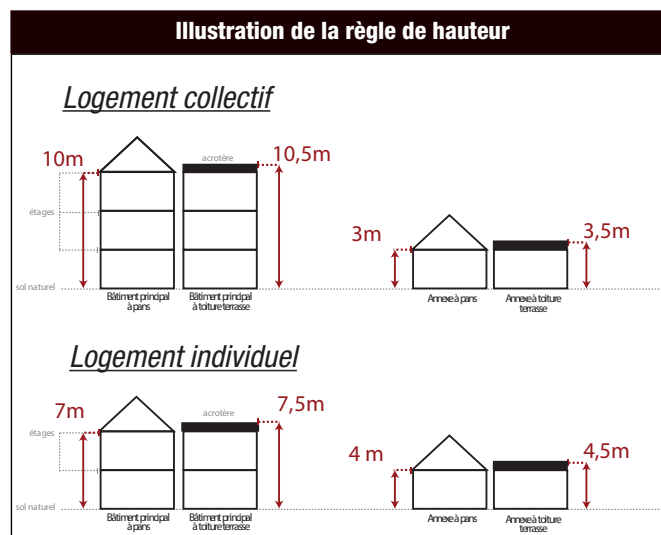
Règle générale

- Les hauteurs des nouvelles constructions principales devront être en cohérence avec celles des constructions existantes à proximité.
- La hauteur des annexes et extensions ne pourra être supérieure à la construction principale.
- Les constructions principales des logements collectifs devront respecter une hauteur maximale autorisée de 10 mètres à l'égout du toit ou de 10,5 mètres à l'acrotère, soit deux étages droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 2 + C).
- Les constructions principales des logements individuels devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-

IV. LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AU

de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).

- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.



Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- La pente des toitures doit être de 70% minimum. La pente des

IV. LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AU

toitures des volumes secondaires et annexes pourront avoir une pente plus faible avec un minimum de 45%.

- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique. - Les couvertures doivent être adaptée à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile plate ou tuile mécanique de terre cuite ;
 - soit ardoise naturelle ;
- Les couvertures de couleur noire ou anthracite sont interdites.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Règle alternative

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être soit végétalisée, soit d'accueillir des panneaux photovoltaïques.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions accolés à un bâtiment principal.
- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum de l'emprise publique.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya et bambou. Le réhaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

/// *Clôtures sur espace public :*

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme d'un mur plein (enduit si destiné à l'être),
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée (barreaudage), doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie.

/// *Clôtures en limites séparatives :*

- soit sous forme d'un mur plein (enduit si destiné à l'être),
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée (barreaudage), doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie.
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur

IV. LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AU

les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

- Sont interdits :

- Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Tout travaux devra :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
- de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

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

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :

- **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
- **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;

- **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

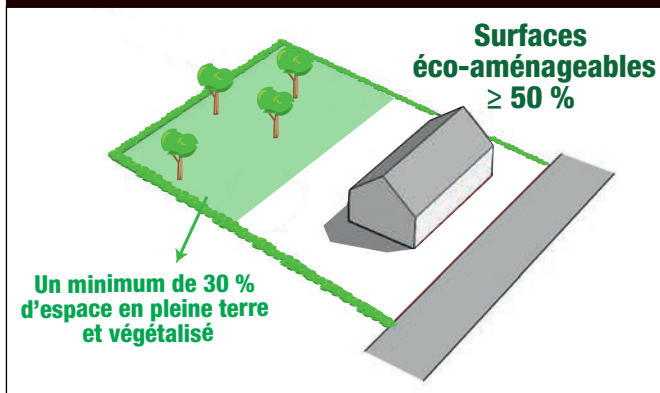
• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

IV. LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AU

Illustration des règles du traitement environnemental



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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver iden-

tifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.

- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
 - les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.
- Il est exigé :
 - deux places par «**Logement**» créé.
 - une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**» avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de places de stationnement visiteur devra être prévue. De plus, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².

IV. LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AU

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.

- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation.

IV. LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AU

tation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et fournir à la collectivité une étude hydrogéopédologique déterminant les caractéristiques du sol et sa capacité d'infiltration.
- Toute nouvelle construction principale devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUB

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUB

(Présentation non-opposable)

La zone 1Aub correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement futur sur le territoire intercommunal avec une fonction mixte (habitat, commerces, services). Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers avant de pouvoir recevoir de nouvelles constructions. En complément des règles édictées ci-après, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), fixant les attentes minimales d'aménagements et de qualité urbaine.

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

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

Règle générale

Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3.*

- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

- Voir tableau ci-après :



Destination autorisée*



Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		1AUB
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2. HABITATION		1AUB
2.1 //	LOGEMENT	✓
2.2 //	HÉBERGEMENT	✓
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		1AUB
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✓
3.2 //	RESTAURATION	✓
3.3 //	COMMERCE DE GROS	✗
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓
3.5 //	HÔTEL	✓
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✓
3.7 //	CINÉMA	✓
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		1AUB
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		1AUB
5.1 //	INDUSTRIE	✓
5.2 //	ENTREPÔT	✗
5.3 //	BUREAU	✓
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✓

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les constructions et installations à usage de «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*» dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUB

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- La façade principale des constructions principales doit être implantée, 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.

Règle alternative

- 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.

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;
- Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

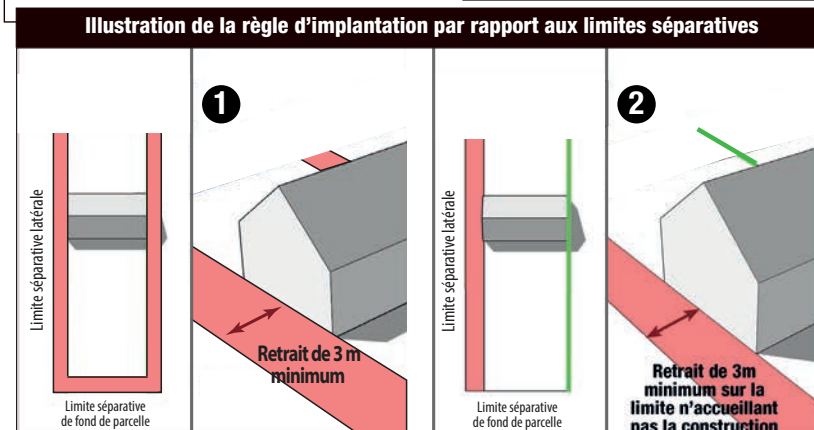
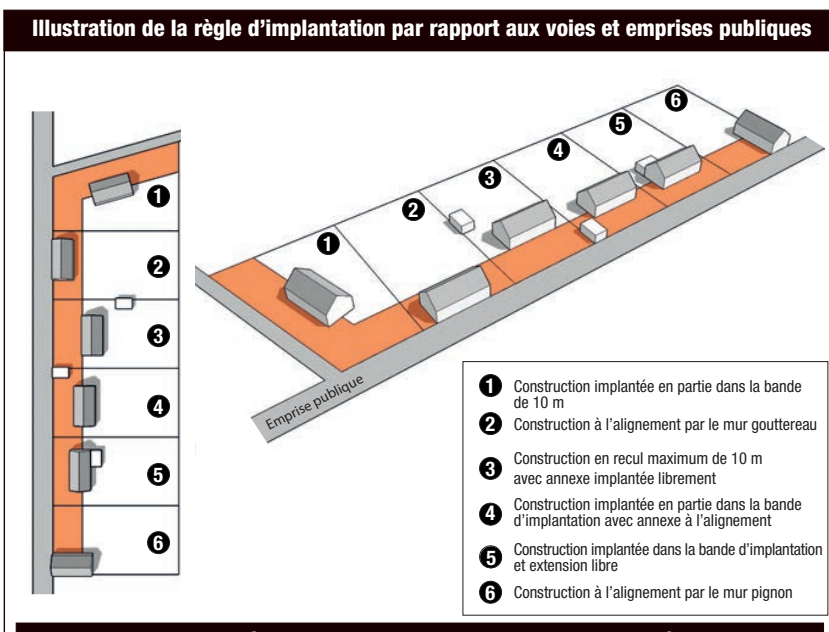
Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUB

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.



2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

• Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

• Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

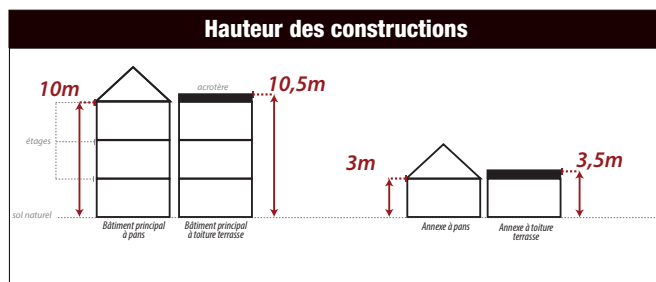
Règle générale

- Les hauteurs des nouvelles constructions principales devront être en cohérence avec celles des constructions existantes à proximité.
- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 10 mètres à l'égout du toit ou de 10,5 mètres à l'acrotère, soit deux étages droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 2 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUB



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux

contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2*.
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdites à l'exception des menuiseries et avant toit.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment ; les enseignes déportées et sur

superstructure sont interdites.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (flot ou rue).
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.
- Les couvertures doivent être adaptée à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile plate ou tuile mécanique de terre cuite ;
 - soit ardoise naturelle ;
- Les couvertures de couleur noire sont interdites.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Règle alternative

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être soit végétalisée, soit d'accueillir des panneaux photovoltaïques.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions accolés à un bâtiment principal.

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUB

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Le réhaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.

- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum de l'emprise publique.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduits et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*

- Les clôtures aspect béton sont interdites.

- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.

- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.

- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya et bambou.

/// *Clôtures sur espace public :*

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme d'un mur plein (enduit si destiné à l'être),
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie.

/// *Clôtures en limites séparatives :*

- soit sous forme d'un mur plein (enduit si destiné à l'être),
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie.
- soit d'un grillage simple.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

- Sont interdits :

- Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Tout travaux devra :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUB

- de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
- de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les « *Commerces et activités de service* » et les « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » :

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :

- **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
- **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.

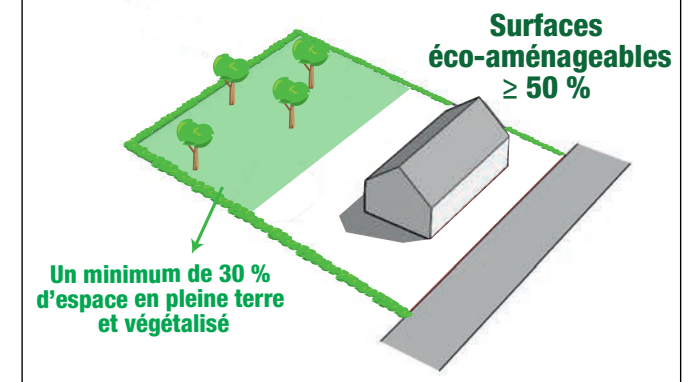
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

Illustration des règles du traitement environnemental



IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUB

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
- les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Il est exigé :
 - deux places par «*Logement*» créé.
 - une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de places de stationnement visiteur devra être prévue. De plus, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUB

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux

documents graphiques doivent être maintenus.

- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUB

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et fournir à la collectivité une étude hydrogéopédologique déterminant les caractéristiques du sol et sa capacité d'infiltration.
- Toute nouvelle construction principale devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

IV. LES ZONES À URBANISER // 4. LA ZONE 1AUT

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUT

(Présentation non-opposable)

La zone 1AUT correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement futur d'activités touristiques sur le territoire intercommunal. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers avant de pouvoir recevoir de nouvelles constructions. En complément des règles édictées ci-après, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), fixant les attentes minimales d'aménagements et de qualité urbaine.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Les constructions et installations relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*».

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		1AUT
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	
2. HABITATION		1AUT
2.1 //	LOGEMENT	
2.2 //	HÉBERGEMENT	
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		1AUT
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	
3.2 //	RESTAURATION	
3.3 //	COMMERCE DE GROS	
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	
3.5 //	HÔTEL	
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	
3.7 //	CINÉMA	
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		1AUT
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		1AUT
5.1 //	INDUSTRIE	
5.2 //	ENTREPÔT	
5.3 //	BUREAU	
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	

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

Règle générale

- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations à usage de «*Logement*» à condition d'être lié et nécessaire à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

IV. LES ZONES À URBANISER // 4. LA ZONE 1AUT

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone U ou AU à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.
- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

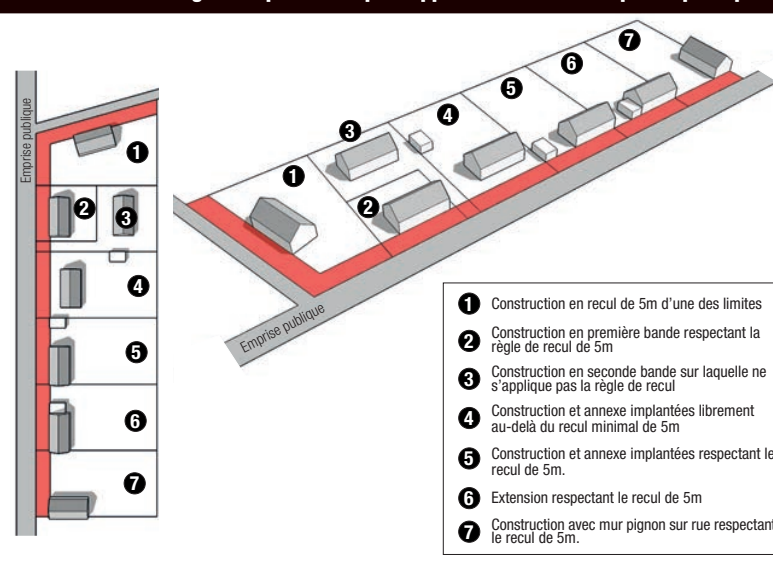
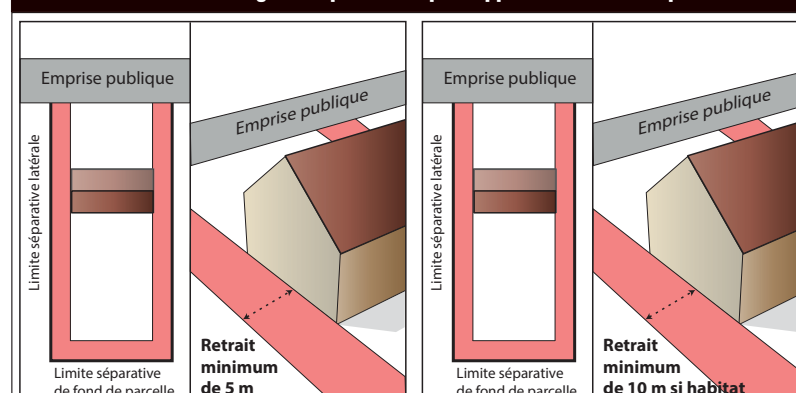


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



IV. LES ZONES À URBANISER // 4. LA ZONE 1AUT

2.2 Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Règle générale

- Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.
- Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

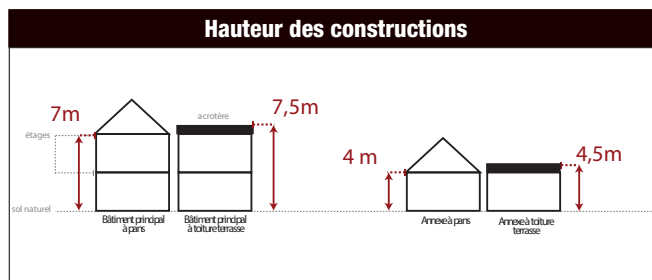
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface d'une unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables ($R + 1 + C$).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les constructions de type Habitation Légères de Loisirs (HLL), Résidence Mobiles de Loisirs (RML) devront être conçues dans des matériaux mat et de teinte neutre et faire l'objet d'un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Les habitats insolites (type cabane dans les arbres, yourtes, etc.) devront être conçus (façades et toitures) avec des matériaux de teinte sombre (anthracite, rouge, brun, gris) en excluant le noir. Les matériaux d'aspect brillant et la couleur blanc (toitures, façades, menuiseries) sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « bulles ».
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiser, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.

IV. LES ZONES À URBANISER // 4. LA ZONE 1AUT

- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflets.
- Les débords de toit pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement*.

ment au point 7.2.

- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya, bambou.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.

- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Tout travaux devra :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

IV. LES ZONES À URBANISER // 4. LA ZONE 1AUT

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

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

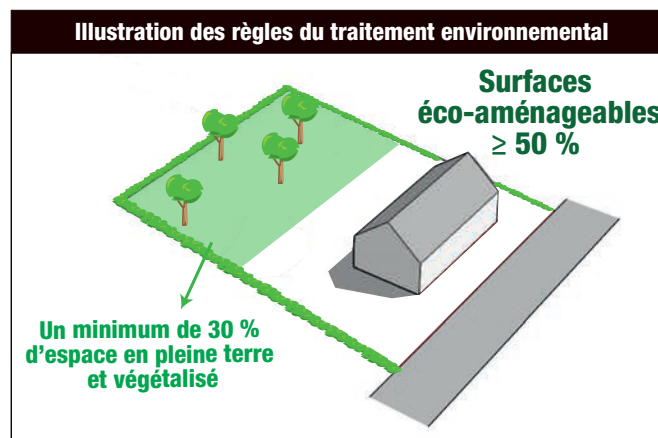
- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.

- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.



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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

• Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

IV. LES ZONES À URBANISER // 4. LA ZONE 1AUT

• Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
 - les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

• Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

• Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

• Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

IV. LES ZONES À URBANISER // 4. LA ZONE 1AUT

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant pas de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

IV. LES ZONES À URBANISER // 5. LA ZONE 1AUX

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUX*(Présentation non-opposable)*

La zone 1AUX correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement futur d'activités économiques sur le territoire intercommunal. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers avant de pouvoir recevoir de nouvelles constructions. En complément des règles édictées ci-après, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), fixant les attentes minimales d'aménagements et de qualité urbaine.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Voir tableau ci-après :



Destination autorisée*



Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	1AUX
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	✓
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2.	HABITATION	1AUX
2.1	LOGEMENT	✗
2.2	HÉBERGEMENT	✗
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	1AUX
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✗
3.2	RESTAURATION	✗
3.3	COMMERCE DE GROS	✓
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓
3.5	HÔTEL	✓
3.6	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✗
3.7	CINÉMA	✗
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	1AUX
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	1AUX
5.1	INDUSTRIE	✓
5.2	ENTREPÔT	✓
5.3	BUREAU	✓
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✓

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les constructions et installations à usage «*Exploitation agricole*» à condition d'être lié au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

IV. LES ZONES À URBANISER // 5. LA ZONE 1AUX

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone U ou AU à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Non réglementé.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

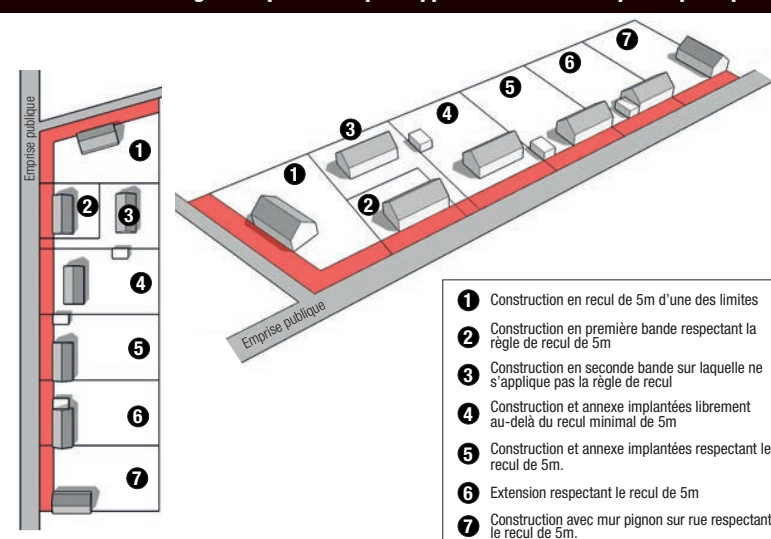
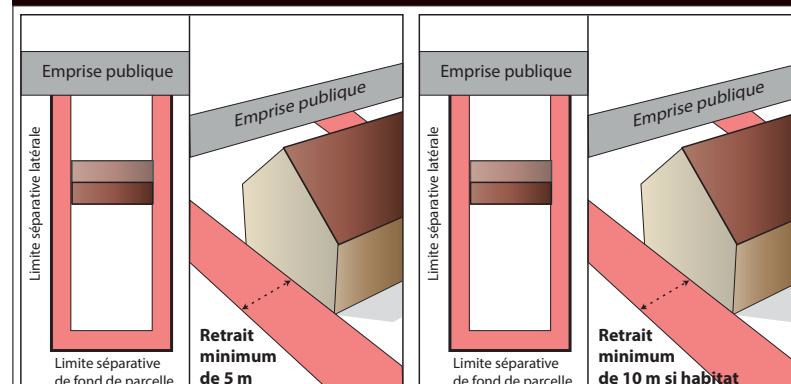


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



IV. LES ZONES À URBANISER // 5. LA ZONE 1AUX

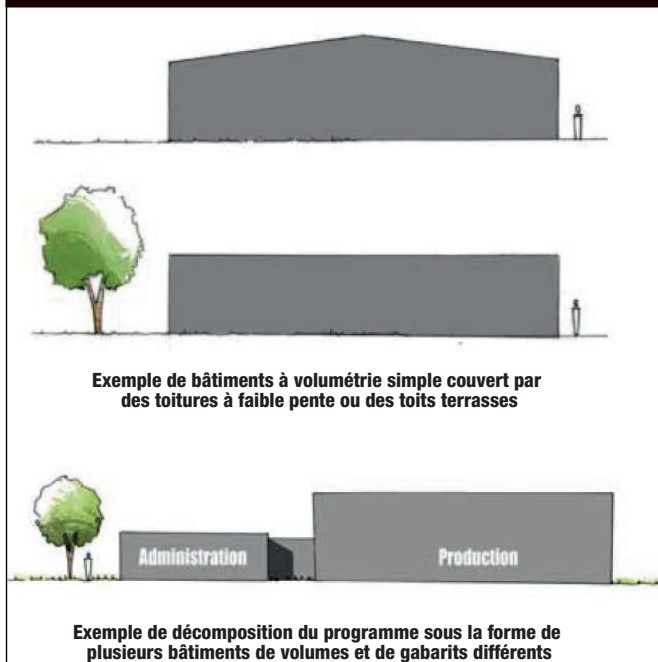
2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Toute construction doit présenter une simplicité de volume.
- La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.

Illustration de la règle de gabarit des constructions



- Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

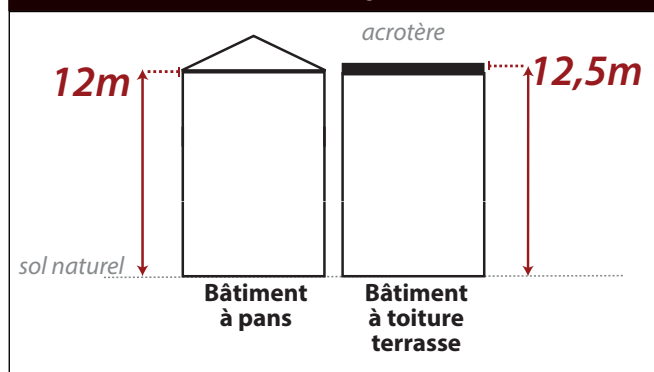
Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres à l'égout du toit ou de 12,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment ; les enseignes déportées et sur superstructure sont interdites.
- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures

IV. LES ZONES À URBANISER // 5. LA ZONE 1AUX

et bardages en acier ou bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2*. Chaque volume aura la même teinte de bardage, dans une limite de 3 couleurs différentes par bâtiment.

- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatisateur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.
- Les clôtures sur espace public devront être réalisées avec soin.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques per-

mettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

IV. LES ZONES À URBANISER // 5. LA ZONE 1AUX

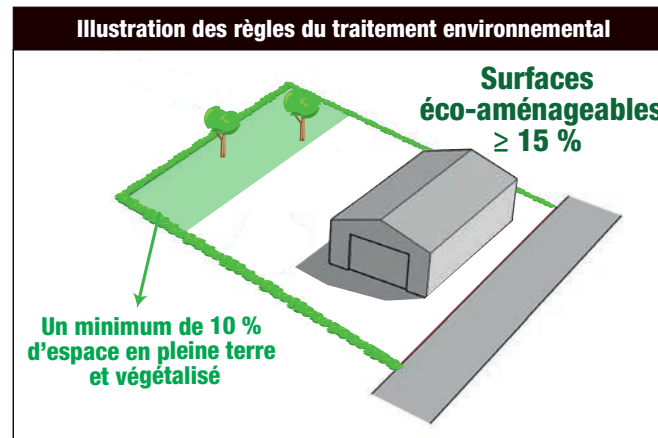
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

• Coefficient de Biotope par Surface

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.
- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'exten-

sions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.

- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

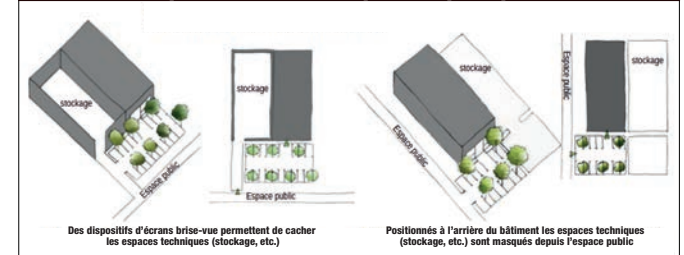


• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Exemple de bonne insertion des espaces techniques afin de ne pas être visibles depuis l'espace public



- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être

IV. LES ZONES À URBANISER // 5. LA ZONE 1AUX

compensée par une récréation de milieu identique en surface équivalente.

- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux..

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
 - les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

- **Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.
- Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des « *Commerces et activités de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » avec un minimum de deux places.
- A partir de 5 places de stationnements, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 10 m².
- Un arbre devra être planté par tranche de 5 places de stationnement, sauf lorsque l'aire de stationnement est équipée d'une ombrière photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

IV. LES ZONES À URBANISER // 5. LA ZONE 1AUX

- **Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

IV. LES ZONES À URBANISER // 5. LA ZONE 1AUX

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.
- **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

IV. LES ZONES À URBANISER // 6. LA ZONE 2AU

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 2AU

(Présentation non-opposable)

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à accueillir une urbanisation future à moyen ou long terme sur le territoire intercommunal. Cette zone ne disposant actuellement pas des réseaux, équipements et aménagements en capacité suffisante pour accueillir des nouvelles constructions, elle est fermée à l'urbanisation. Son ouverture nécessitera d'opérer une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

 Destination autorisée*

 Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	2AU	2AUX
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE		
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE		
2.	HABITATION	2AU	2AUX
2.1 //	LOGEMENT		
2.2 //	HÉBERGEMENT		
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	2AU	2AUX
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL		
3.2 //	RESTAURATION		
3.3 //	COMMERCE DE GROS		
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE		
3.5 //	HÔTEL		
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		
3.7 //	CINÉMA		
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	2AU	2AUX
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS		
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE		
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES		
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	2AU	2AUX
5.1 //	INDUSTRIE		
5.2 //	ENTREPÔT		
5.3 //	BUREAU		
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION		

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

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Les «*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*» sont autorisés à condition de ne pas remettre en cause la possible urbanisation future de la zone.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

IV. LES ZONES À URBANISER // 6. LA ZONE 2AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

- Non réglementé.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environ- nementale et paysagère

- Non réglementé.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des construc- tions

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Non réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

- Non réglementé.



V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A

(Présentation non-opposable)

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Elle comporte également des constructions hors cadre agricole ne participant pas à l'armature urbaine du territoire intercommunal (hameaux secondaires, écarts bâtis). Néanmoins, les règles de la zone visent à assurer des possibilités d'évolution de ces constructions (annexes, extensions, changement de destination).

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Aux Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		A
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	
2. HABITATION		A
2.1 //	LOGEMENT	
2.2 //	HÉBERGEMENT	
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		A
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	
3.2 //	RESTAURATION	
3.3 //	COMMERCE DE GROS	
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	
3.5 //	HÔTEL	
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	
3.7 //	CINÉMA	
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		A
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		A
5.1 //	INDUSTRIE	
5.2 //	ENTREPÔT	
5.3 //	BUREAU	
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations des «*Exploitations agricoles*» à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales de «*Logements*» aux conditions d'être nécessaires à une «*Exploitation agricole*» et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des «*Logements*» existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les «*Locaux techniques et industriels des administrations pu-*

bliques et assimilés» dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles 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.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une «*Exploitation agricole*» ou à un «*Équipement d'intérêt collectif et services publics*».

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles est admis pour une destination projetée de «*Logement*», «*Hébergement*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», «*Hébergement touristique*», «*Industrie*», «*Entrepôt*» ou de «*Bureau*», sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

Pour les «*Logements*» :

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisnantes, microclimat, etc.).

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Règle alternative

- Un recul différent pourra être imposé, après avis du gestionnaire de voirie, pour prendre en compte les manoeuvres de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

sans générer de risque pour le trafic routier.

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

Pour les «*Logements*» :

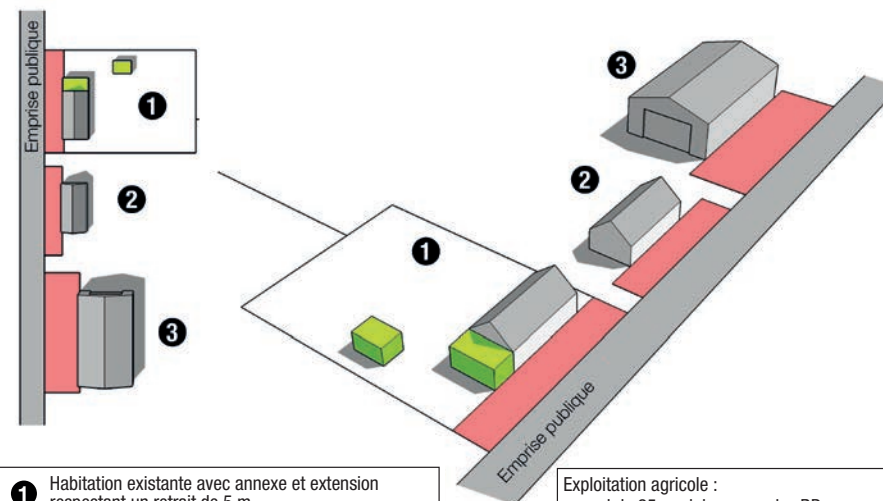
Règle générale

- Les constructions (principales, annexes et extensions) doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Règle alternative

- En agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.
- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



- ❶ Habitation existante avec annexe et extension respectant un retrait de 5 m.
- ❷ Habitation nouvelle (en lien avec une exploitation) respectant un retrait de 5 m.
- ❸ Bâtiment agricole respectant un retrait de 10 m.

Exploitation agricole :
 - recul de 25m minimum sur les RD ;
 - recul de 10m minimum pour les autres routes.

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- 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 parcelles des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU).

Règle alternative

- Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles :
 - lorsqu'un site d'exploitation existe à moins de 100 mètres d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) sous réserve de respecter les distances sanitaires applicables et une distance au moins équivalente à celle existante par rapport aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) ;
 - pour certaines constructions ou activités pouvant être compatibles avec la proximité d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) de type maraîchage, local de vente de produit à la ferme...

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

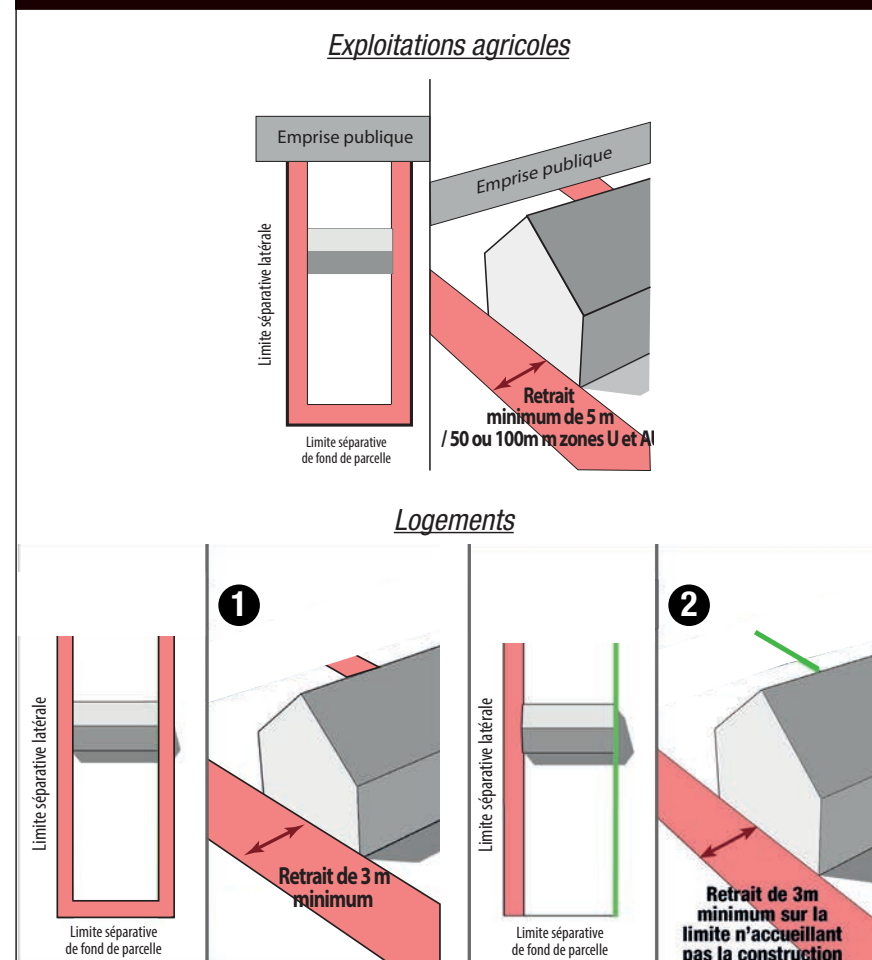
- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;
- Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

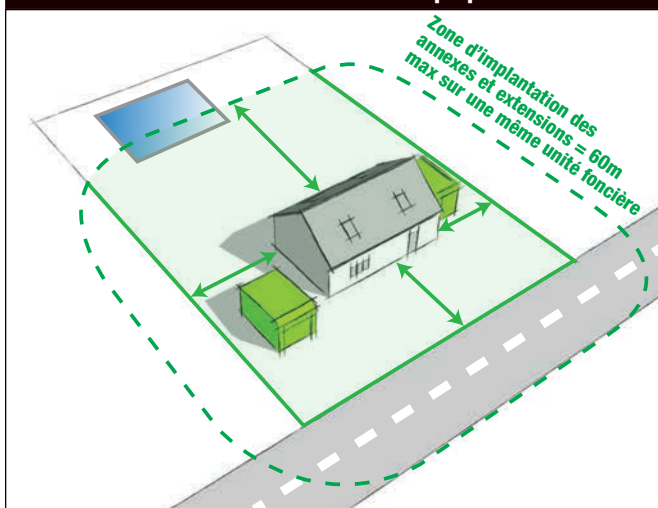
Règle générale

- Les annexes (piscine inclus) des «*Logements*» devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale.

Règle alternative

- Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.) à justifier, dans une limite maximale de 50 m tout compris.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété



2.2 Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

- D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes (hors tunnel agricole, serre pour maraichage, etc.).
- Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.

Pour les «*Logements*» :

- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de construction étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

- **Emprise au sol des constructions**

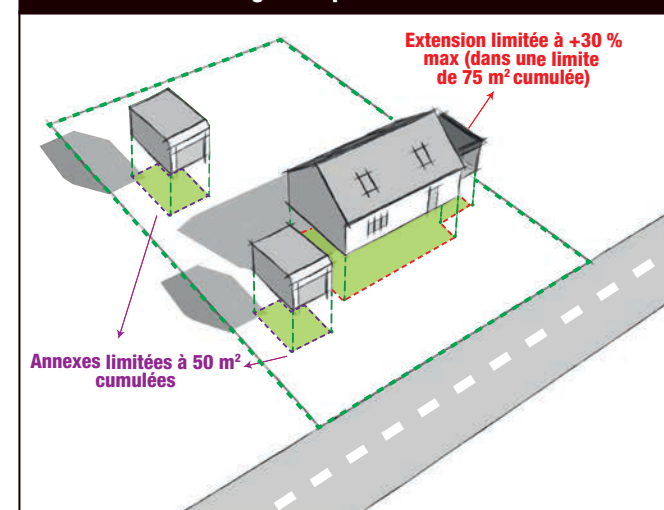
Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 150 m².
- L'emprise au sol cumulée des annexes des «*Logements*» est limitée à 50 m² (hors piscine et ses aménagements) sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment principal. Le nombre d'annexes est limité à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).
- Les extensions ne pourront pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment principal, dans une limite de 75 m²

d'emprise au sol (toutes extensions cumulées). Cette limitation est portée à 50% pour des habitations d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m².

Illustration de la règle d'imprise au sol des constructions



- **Hauteur des constructions**

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres à l'égout du toit ou de 12,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

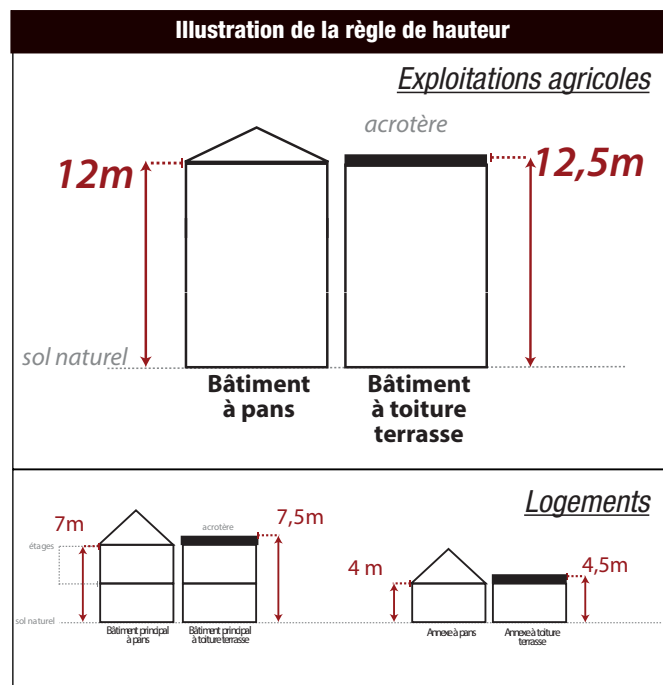
- Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Les constructions principales des logements individuels devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2*.

- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.

- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.

- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ce chapitre.

Règle générale

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum des voies

et emprises publiques.

- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya, bambou.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol, doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 30% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

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

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

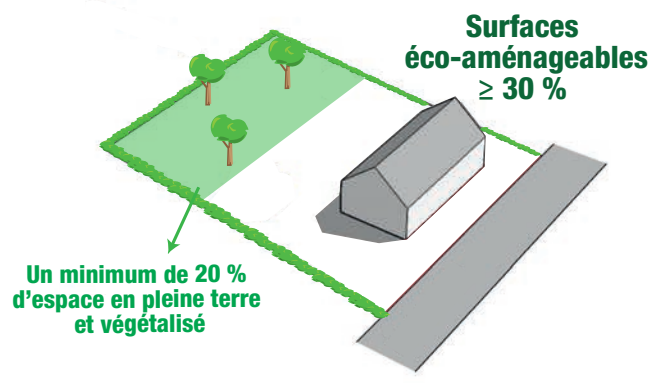
- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière.
- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

- Les nouvelles constructions devront être intégrées dans le maillage arboré environnant. Un renforcement de ce maillage pourra être demandé.
- S'il n'existe pas de plantations là où les constructions sont projetées, il est demandé de planter, autour des bâtiments, tout en laissant libre l'espace nécessaire pour le maniement et le déplacement du matériel agricole notamment, pour garantir

une insertion paysagère de qualité.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recreation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

• Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale (ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles)

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

- Non réglementé

2.5. Stationnement

- **Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.
- Il est exigé deux places par «*Logement*» créé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- **Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.

- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant pas de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

• Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE AT

(Présentation non-opposable)

La zone At correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à vocation touristique situé dans un contexte agricole. Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur At1 : reprenant les activités existantes pour y permettre un développement encadré ;
- un secteur At2 : correspondant à des projets de nouvelles implantations.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	AT1	AT2
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE		
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE		
2.	HABITATION	AT1	AT2
2.1 //	LOGEMENT		
2.2 //	HÉBERGEMENT		
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	AT1	AT2
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL		
3.2 //	RESTAURATION		
3.3 //	COMMERCE DE GROS		
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE		
3.5 //	HÔTEL		
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		
3.7 //	CINÉMA		
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AT1	AT2
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS		
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE		
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES		
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	AT1	AT2
5.1 //	INDUSTRIE		
5.2 //	ENTREPÔT		
5.3 //	BUREAU		
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION		

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

Dans l'ensemble de la zone «At» :

- Les constructions des «*Exploitations agricoles*» à condition d'être liées à la diversification de l'activité agricole.
- Les constructions et installations à usage de «*Logement*» à condition d'être liées et nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.

Dans le secteur zone «At1» :

- Seules les annexes et extensions des «*Commerces et activités de services*» existants autorisés au 1.1 sont permises à condition de ne pas générer, le cas échéant, de risques ou nuisances aux constructions existantes environnantes.

Dans le secteur zone «At2» :

- Les nouvelles constructions et installations des «*Commerces et activités de services*» autorisées au 1.1 à condition de

ne pas générer, le cas échéant, de risques ou nuisances aux constructions existantes environnantes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

- Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Règle générale

Dans le secteur zone «At1» :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise d'une zone At.

Dans le secteur zone «At2» :

- L'implantation des nouvelles constructions devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural, dans l'emprise d'une zone At.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

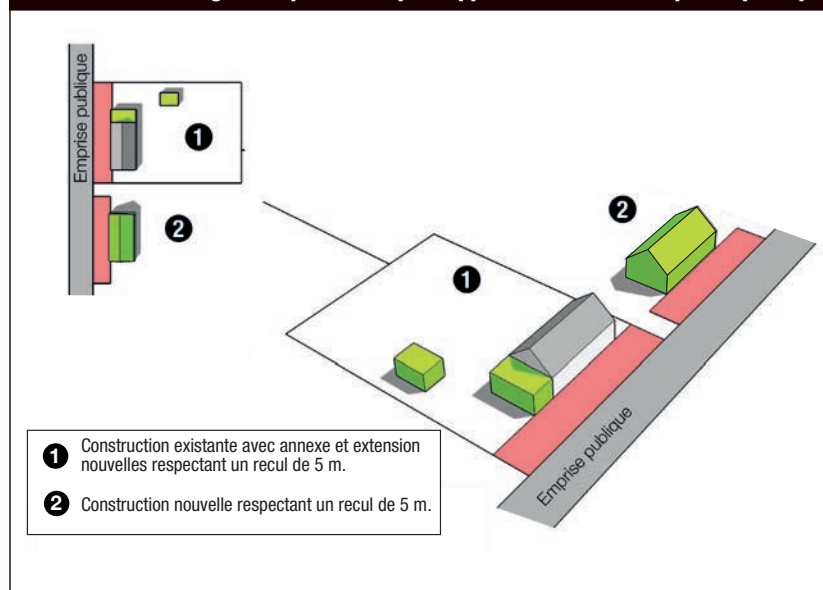
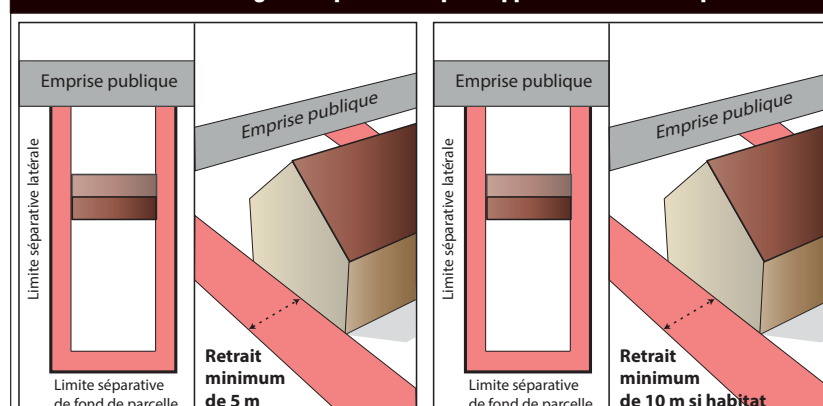


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

2.2 Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Règle générale

- Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.
- Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

- **Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur «At1» :

Règle générale

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Les annexes sont limitées à 3 autour d'un bâtiment principal (hors piscine).

Dans le secteur «At2» :

Règle générale

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale d'une zone At, dans un maximum de 600 m². Les annexes sont limitées à 3 autour d'un bâtiment principal (hors piscine).

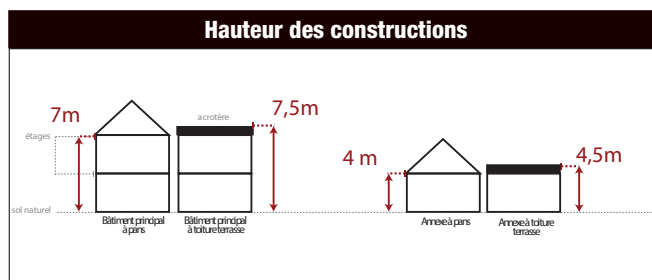
- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'habitations légères de loisirs de type cabane dans les arbres.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les constructions de type Habitation Légères de Loisirs (HLL), Résidence Mobiles de Loisirs (RML) devront être conçues dans des matériaux mat et de teinte neutre et faire l'objet d'un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Les habitats insolites (type cabane dans les arbres, yourtes, etc.) devront être conçus (façades et toitures) avec des matériaux de teinte sombre (anthracite, rouge, brun, gris) en excluant le

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

noir. Les matériaux d'aspect brillant et la couleur blanc (toitures, façades, menuiseries) sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « bulles ».

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflets.
- Les débords de toit pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ce chapitre.

Règle générale

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*

- Les clôtures aspect béton sont interdites.

- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.

- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.

- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya, bambou.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour

les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

- Sont interdits :

- Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.

- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Tout travaux devra :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,

- de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

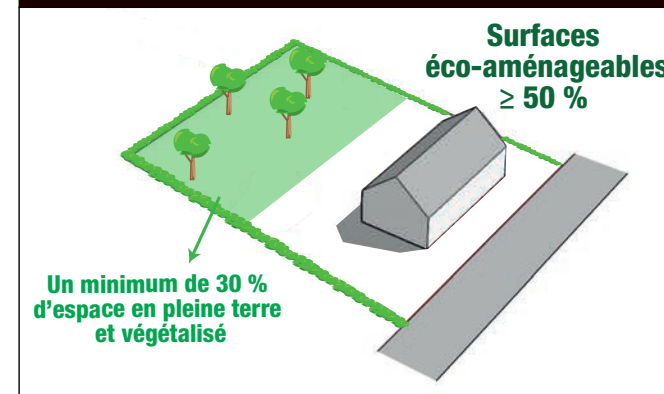
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Coefficient de Biotope par Surface

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.

la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques,

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

- **Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières primitives doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.
- **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE AX

(Présentation non-opposable)

La zone Ax correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à vocation économique situé dans un contexte agricole. Cette zone reprend les activités existantes pour y permettre un développement encadré.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Voir tableau ci-après.



Destination autorisée*



Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2. HABITATION		
2.1 //	LOGEMENT	✗
2.2 //	HÉBERGEMENT	✗
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✓
3.2 //	RESTAURATION	✗
3.3 //	COMMERCE DE GROS	✗
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓
3.5 //	HÔTEL	✗
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✗
3.7 //	CINÉMA	✗
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✗
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✗
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✗
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✗
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✗
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
5.1 //	INDUSTRIE	✓
5.2 //	ENTREPÔT	✓
5.3 //	BUREAU	✗
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗

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

Règle générale

- Seules les annexes et extensions des «*Commerces et activités de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» existants autorisées au 1.1 sont permises à condition de ne pas générer, le cas échéant, de risques ou nuisances aux constructions existantes environnantes.
- Les «*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*» à condition d'être liées à une destination autorisée.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage et ne compromettent pas l'activité agricole.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise d'une zone Ax.

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

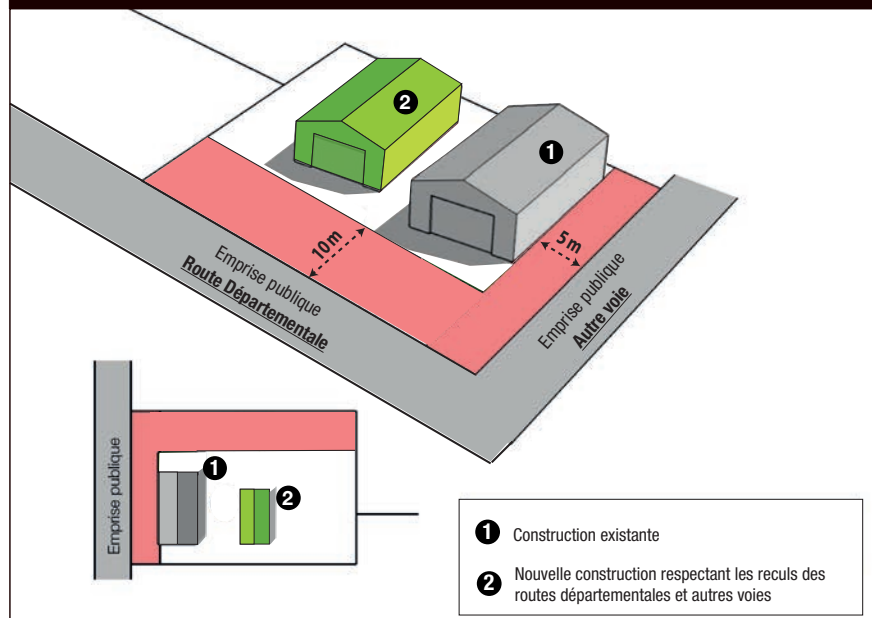
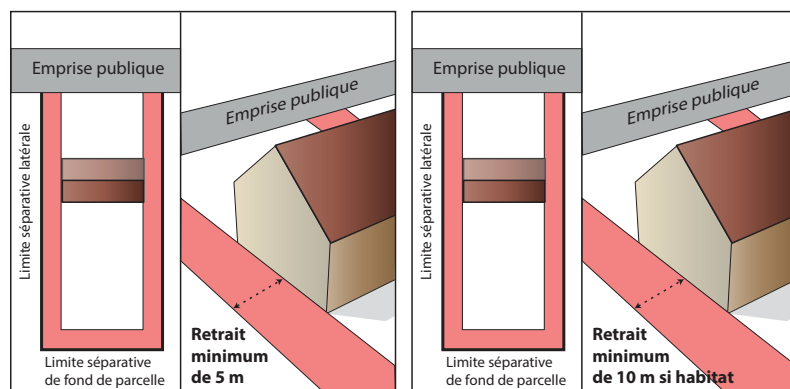


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



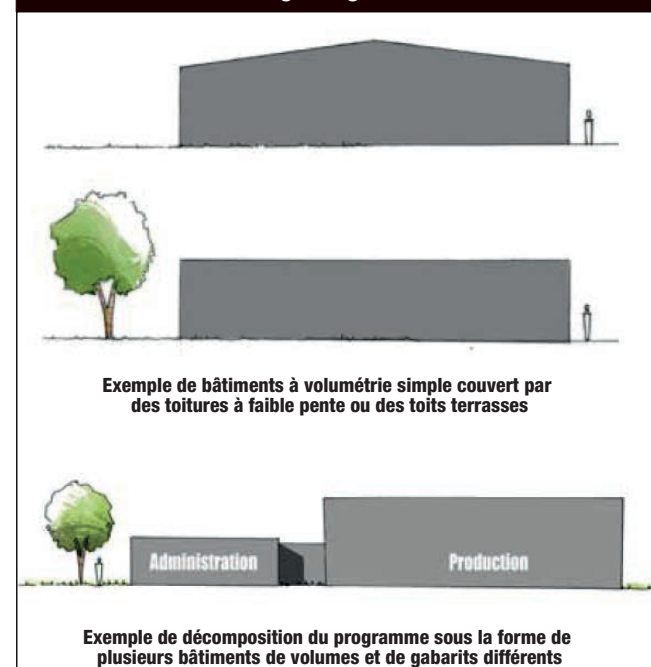
2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Toute construction doit présenter une simplicité de volume.
- La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.

Illustration de la règle de gabarit des constructions



V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

• Emprise au sol des constructions

Règle générale

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Les annexes sont limitées à 3 autour d'un bâtiment principal (hors piscine).

• Hauteur des constructions

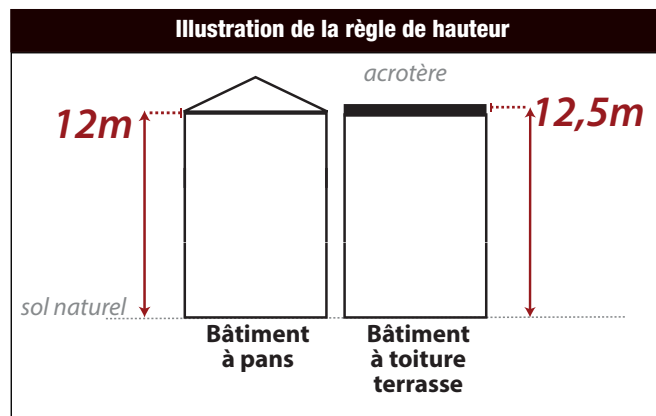
La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres à l'égout du toit ou de 12,5 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des annexes et extensions ne pourra être supérieure à celle de la construction principale.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans

un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Chaque volume aura la même teinte de bardage, avec une limite de 3 teintes différentes par bâtiment.
- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment ; les enseignes déportées et sur superstructure sont interdites.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20m² devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ce chapitre.

Règle générale

- La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.
- Les clôtures sur espace public devront être réalisées avec soin.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur

les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

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

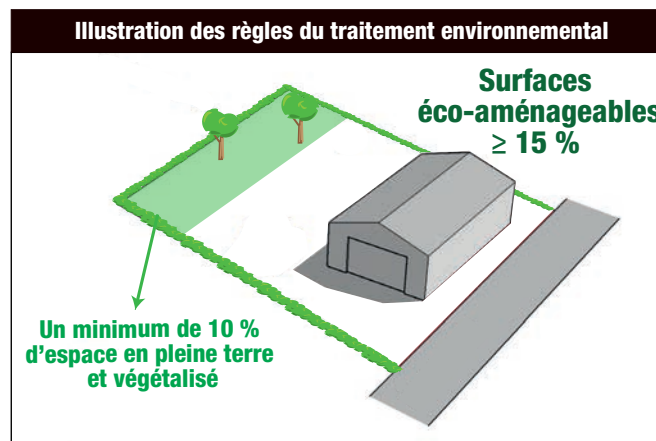
• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :

- **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
- **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.
- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

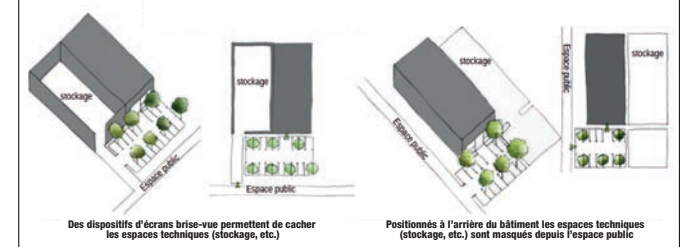


• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Exemple de bonne insertion des espaces techniques afin de ne pas être visibles depuis l'espace public



- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

compensée par une récréation de milieu identique en surface équivalente.

- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

- **Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerces et activités de service*» et «*autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*», avec un minimum de 2 places.
- À partir de 5 places de stationnement, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 10 m².
- Un arbre devra être planté par tranche de 5 places de stationnement, sauf lorsque l'aire de stationnement est équipée d'une ombrière photovoltaïque.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

- **Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières primitives doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.
- **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE N

(Présentation non-opposable)

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique). Elle comprend également les exploitations forestières et les secteurs nécessitant la préservation ou restauration des ressources naturelles.

Elle éventuellement reprendre des constructions ne participant pas à l'armature urbaine du territoire intercommunal (hameaux secondaires, écarts bâtis). Néanmoins, les règles de la zone visent à assurer des possibilités d'évolution de ces constructions (annexes, extensions, changement de destination).

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Aux Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique

est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	N
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✓
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✓
2.	HABITATION	N
2.1 //	LOGEMENT	✓
2.2 //	HÉBERGEMENT	✗
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	N
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✗
3.2 //	RESTAURATION	✗
3.3 //	COMMERCE DE GROS	✗
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✗
3.5 //	HÔTEL	✗
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✗
3.7 //	CINÉMA	✗
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	N
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✗
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✗
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✗
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✗
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✗
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	N
5.1 //	INDUSTRIE	✗
5.2 //	ENTREPÔT	✗
5.3 //	BUREAU	✗
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗

VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les annexes et extensions des «*Exploitations agricoles*» existantes à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales de «*Logements*» aux conditions d'être nécessaires à une «*Exploitation agricole*» et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des «*Logements*» existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les «*Locaux techniques et industriels des administrations pu-*

bliques et assimilés» dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles 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.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une «*Exploitation agricole*» à une «*Exploitation forestière*» ou à un «*Équipement d'intérêt collectif et services publics*».

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles est admis pour une destination projetée de «*Logement*», «*Hébergement*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», «*Hébergement touristique*», «*Industrie*», «*Entrepôt*» ou de «*Bureau*», sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

Pour les «*Logements*» :

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisnantes, microclimat, etc.).

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» :

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Règle alternative

- Un recul différent pourra être imposé, après avis du gestionnaire de voirie, pour prendre en compte les manoeuvres de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation sans générer de risque pour le trafic routier.

VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

Pour les «*Logements*» :

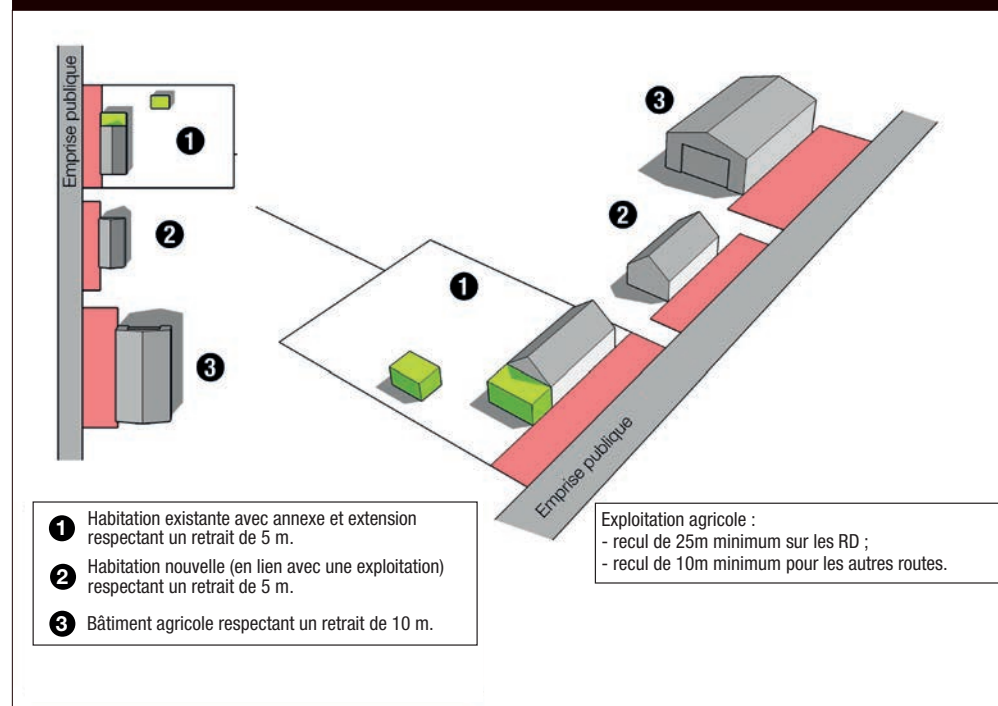
Règle générale

- Les constructions (principales, annexes et extensions) doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Règle alternative

- En agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.
- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» :

Règle générale

- 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 parcelles des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU).

Règle alternative

- Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles :
 - lorsqu'un site d'exploitation existe à moins de 100 mètres d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) sous réserve de respecter les distances sanitaires applicables et une distance au moins équivalente à celle existante par rapport aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) ;
 - pour certaines constructions ou activités pouvant être compatibles avec la proximité d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) de type maraîchage, local de vente de produit à la ferme...

Pour les «*Logements*» :

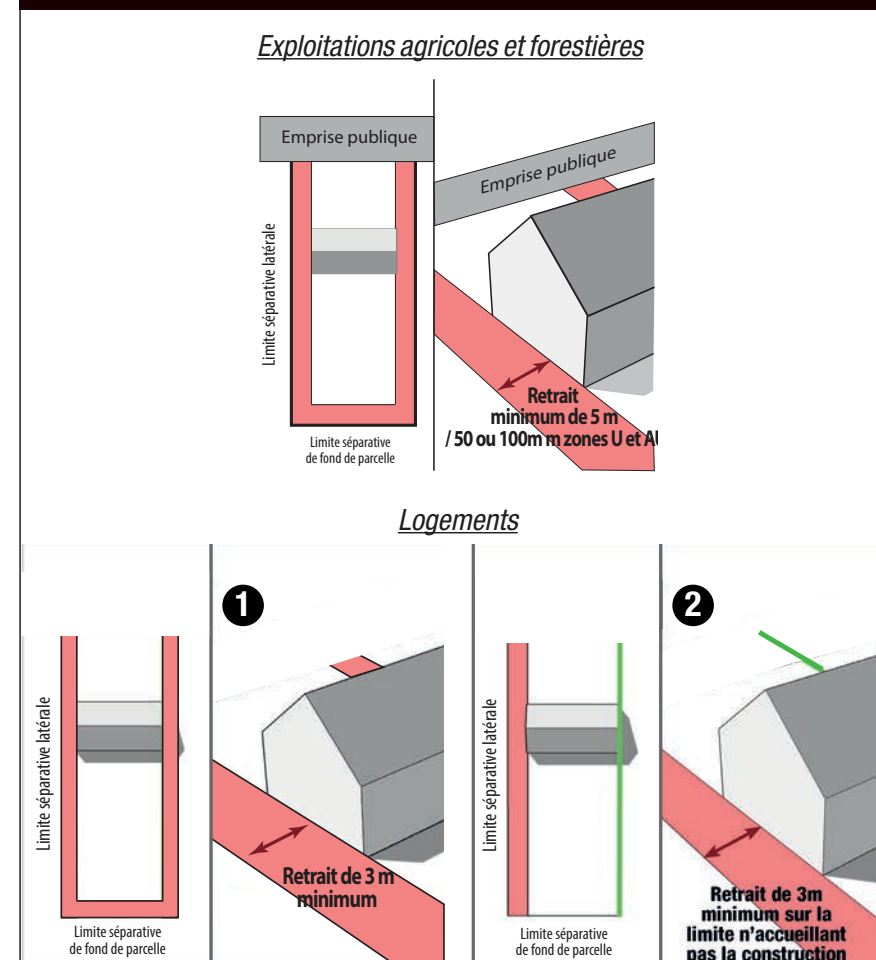
Règle générale

- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les «*Logements*» :

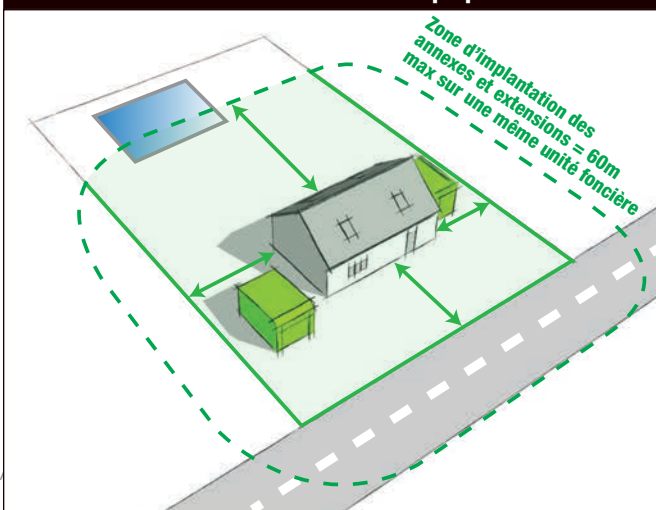
Règle générale

- Les annexes (piscine inclus) des «*Logements*» devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale.

Règle alternative

- Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.) à justifier, dans une limite maximale de 50 m tout compris.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété



2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de construction étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» :

- D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes (hors tunnel agricole, serre pour maraichage, etc.).
- Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.

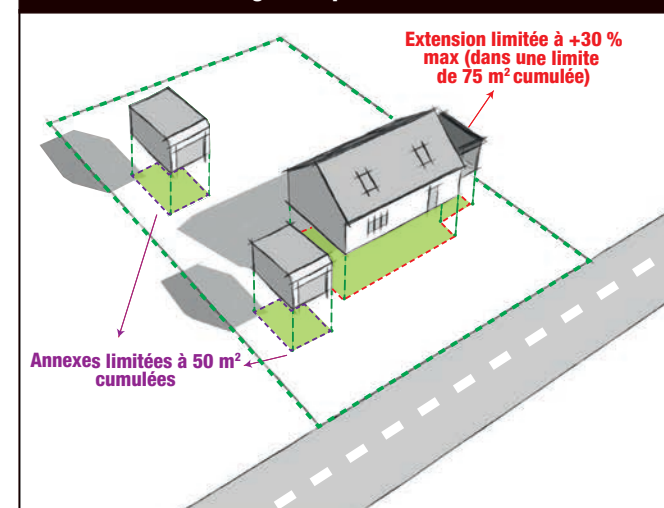
• Emprise au sol des constructions

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol cumulée des annexes des «*Logements*» est limitée à 50 m² (hors piscine et ses aménagements) sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment principal. Le nombre total d'annexes est de 3 maximum autour d'un bâtiment d'habitation (hors piscine).
- Les extensions ne pourront pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment principal, dans une limite de 75 m² d'emprise au sol (toutes extensions cumulées). Cette limitation est portée à 50% pour des habitations d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m².

Illustration de la règle d'imprise au sol des constructions



VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

• Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» :

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres à l'égout du toit ou de 12,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

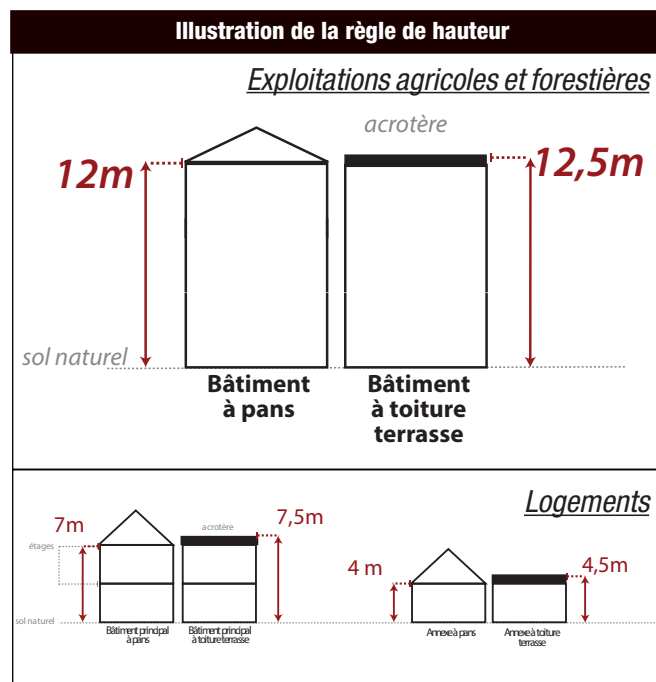
Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Les constructions principales des logements individuels devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» :

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures

VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

et bardages bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*

- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» :

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Pour les «*Logements*» :

- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la

construction principale.

- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ce chapitre.

Règle générale

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*

- Les clôtures aspect béton sont interdites.

- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya, bambou.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer

VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

rer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.

- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol, doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 30% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infil-

tration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;

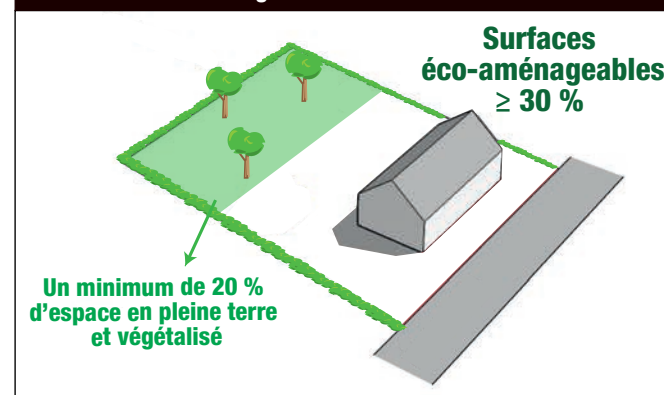
- **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière.
- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

- Les nouvelles constructions devront être intégrées dans le maillage arboré environnant. Un renforcement de ce maillage pourra être demandé.
- S'il n'existe pas de plantations là où les constructions sont projetées, il est demandé de planter, autour des bâtiments, tout en laissant libre l'espace nécessaire pour le maniement et le déplacement du matériel agricole notamment, pour garantir une insertion paysagère de qualité.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.

- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

- **Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Il est exigé deux places par «*Logement*» créé.

VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- **Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement

d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.

- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation.

VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE N

tation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières primitives doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NH

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NH

(Présentation non-opposable)

La zone Nh correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) exceptionnel à vocation d'habitat situé dans un contexte naturel.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

- Les constructions et installations relevant du régime des «Installations classées pour la protection de l'environnement».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	
2. HABITATION		
2.1 //	LOGEMENT	
2.2 //	HÉBERGEMENT	
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	
3.2 //	RESTAURATION	
3.3 //	COMMERCE DE GROS	
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	
3.5 //	HÔTEL	
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	
3.7 //	CINÉMA	
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
5.1 //	INDUSTRIE	
5.2 //	ENTREPÔT	
5.3 //	BUREAU	
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisé au 1.1, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière.

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NH

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau ou parcelles créées en drapeau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

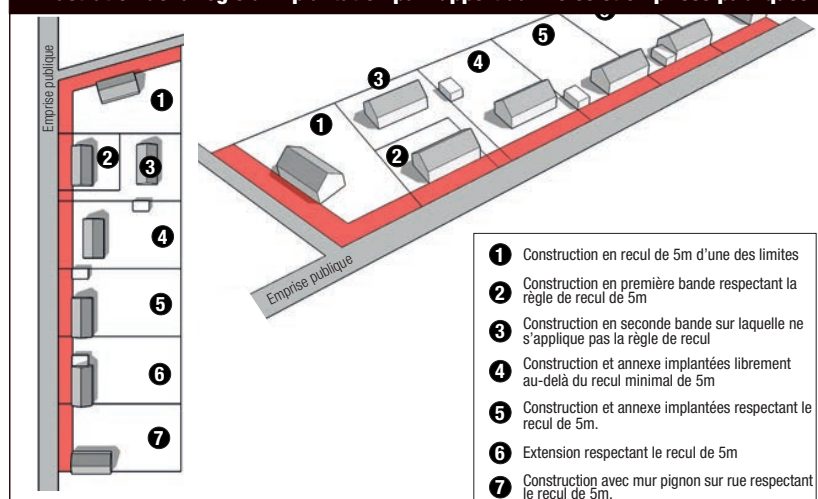
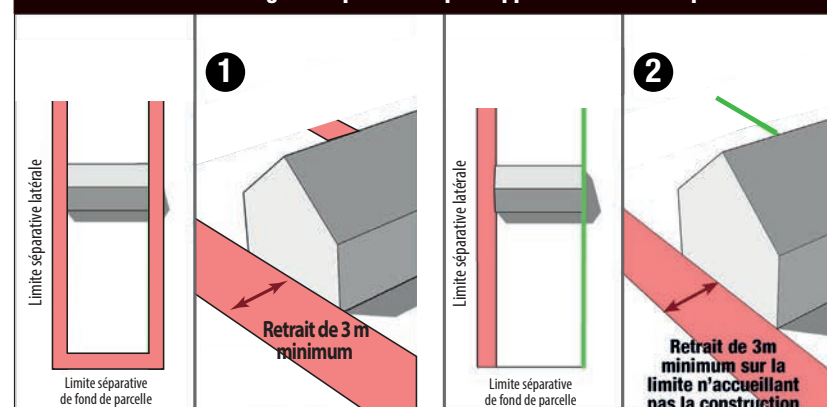


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NH

2.2 Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 100 m².
- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 15% de la surface totale d'une zone Nh, dans un maximum de 750 m².
- Le nombre d'annexes rattachées à un bâtiment principal est limité à 3 (hors piscine).

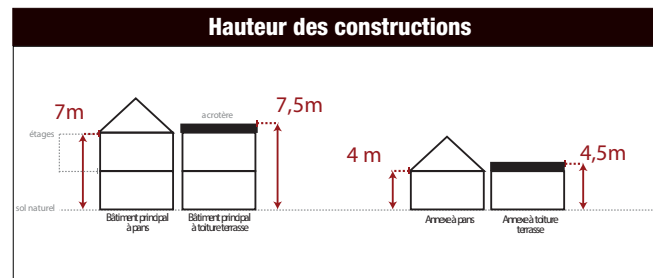
- **Hauteur des constructions**

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises

lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2*.
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NH

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.
- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.
- Les couvertures doivent être adaptée à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile plate ou tuile mécanique de terre cuite ;
 - soit ardoise naturelle ;
- Les couvertures de couleur noire ou anthracite sont interdites, sauf pour l'ardoise.

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

Règle alternative

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être soit végétalisée, soit d'accueillir des panneaux photovoltaïques.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions accolés à un bâtiment principal.
- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya, bambou.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NH

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

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

• Coefficient de Biotope par Surface

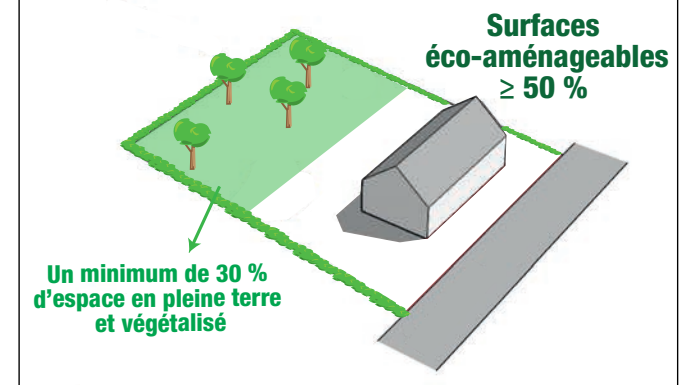
Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemen-

tal et leur impact urbain.

- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.
- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NH

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
 - les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.
- Il est exigé deux places par «*Logement*» créé.

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NH

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NH

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.
- **Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.
- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.
- **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NL

(Présentation non-opposable)

La zone NL correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à vocation de loisirs situé dans un contexte naturel. Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur NL1 : reprenant les activités existantes pour y permettre un développement encadré ;
- un secteur NL2 : correspondant à des projets de nouvelles implantations.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Aux Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

- Les constructions et installations relevant du régime des «Installations classées pour la protection de l'environnement».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	NL1	NL2
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE		
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE		
2.	HABITATION	NL1	NL2
2.1 //	LOGEMENT		
2.2 //	HÉBERGEMENT		
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	NL1	NL2
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL		
3.2 //	RESTAURATION		
3.3 //	COMMERCE DE GROS		
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE		
3.5 //	HÔTEL		
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		
3.7 //	CINÉMA		
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	NL1	NL2
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS		
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE		
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES		
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	NL1	NL2
5.1 //	INDUSTRIE		
5.2 //	ENTREPÔT		
5.3 //	BUREAU		
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION		

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions autorisées au 1.1 à condition d'être en lien avec une activité de loisirs ou récréatives (camping rural ou aire naturelle de camping, site de pêche, parcs animaliers, abris pour animaux, pensions équestres, jardins paysagers, base de canoë, etc.).
- Les installations et aménagements, sans constructions, d'activités de loisirs ou de sport ayant trait à la nature (cheminements piétonniers et cyclables, circuit de moto-cross, karting, mobiliers destinées à l'accueil ou à l'information du public, structure d'accrobranche, etc.), à condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- Les annexes et extensions des constructions existantes, pour les destinations autorisées au 1.1, à condition d'être implantées sur la même unité foncière.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise d'une zone NL.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

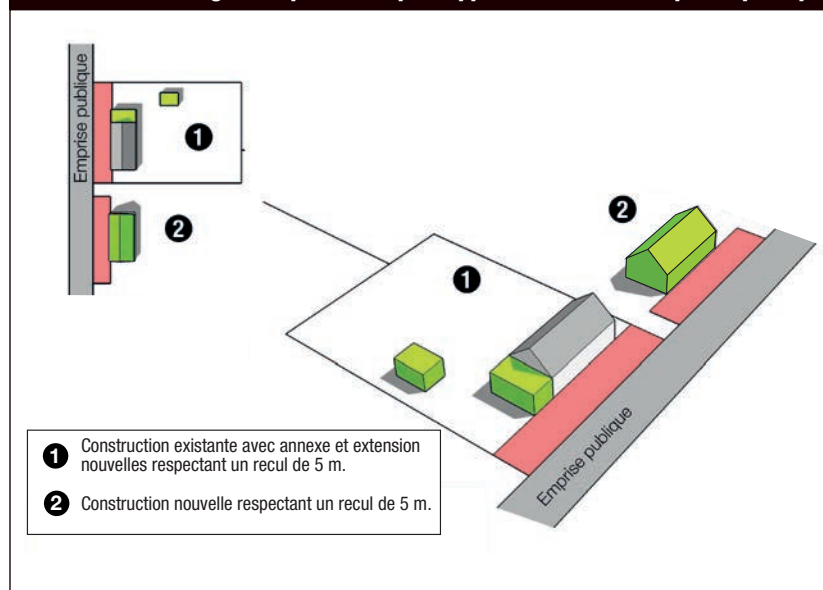
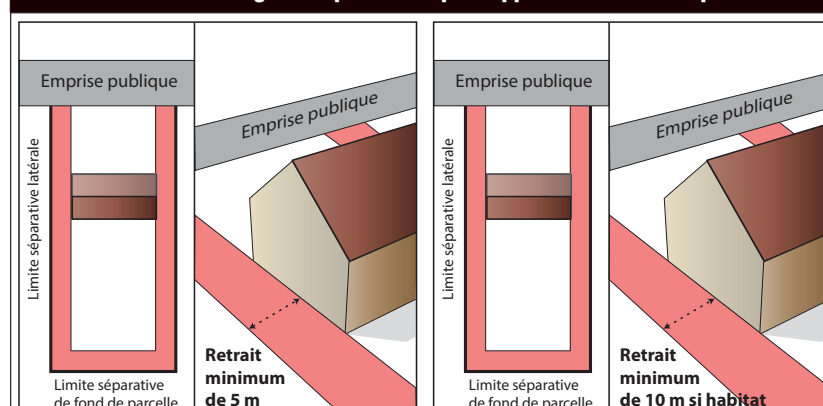


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

2.2 Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Règle générale

- Les constructions, ne devront pas par leur dimension, leur forme et les couleurs choisies porter atteinte au caractère naturel des lieux et à la qualité des sites.

- **Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur «N1» :

Règle générale

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Le nombre d'annexes rattachées à un bâtiment principal est limité à 3 (hors piscine).

Dans le secteur «N2» :

Règle générale

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 5% de la surface totale d'une zone NI, dans un maximum de 400 m². Le nombre d'annexes rattachées à un bâtiment principal est limité à 3 (hors piscine).

- **Hauteur des constructions**

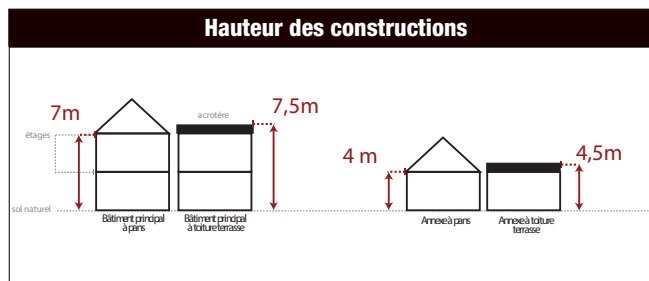
La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries, ferronneries extérieures et bardages bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2*.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou de teinte grisée, en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseurs, pompes à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- Toute construction doit être facilement démontable ou transportable sans laisser d'empreinte sur l'environnement naturel.

Règle alternative

- Une construction en dur peut-être autorisée pour la création d'un local commun (accueil, sanitaire, etc.).

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflets.
- Les débords de toits peuvent être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ce chapitre.

Règle générale

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*

- Les clôtures aspect béton sont interdites.

- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.

- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.

- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya, bambou.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

- Sont interdits :

- Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.

- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Tout travaux devra :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

- de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
- de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

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

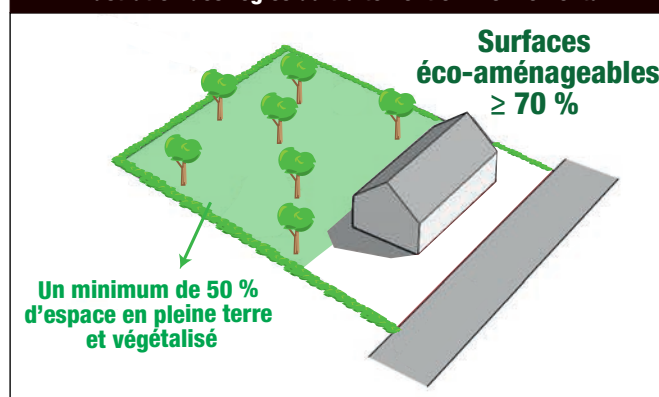
- **Coefficient de Biotope par Surface**

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
- Espaces verts de pleine terre (PLT) : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
- Surfaces perméables (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 70% de l'unité foncière.
- Au moins 50% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

- **Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.
- **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

VI. LES ZONES NATURELLES // 5. LA ZONE NP

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NP

(Présentation non-opposable)

La zone Np correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels exceptionnels justifiant une protection stricte. Elle comprend également les secteurs nécessitant de prévenir les risques, notamment d'expansions des crues.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Aux Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

- Les constructions et installations relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*».
- Tout aménagement du sol non adapté à la gestion des milieux humides (exhaussement, affouillements, remblaiements, drainage...) est interdit.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	NP
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	
2. HABITATION	NP
2.1 // LOGEMENT	A/E
2.2 // HÉBERGEMENT	
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	NP
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	
3.2 // RESTAURATION	
3.3 // COMMERCE DE GROS	
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	
3.5 // HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	
3.6 // CINÉMA	
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	NP
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	NP
5.1 // INDUSTRIE	
5.2 // ENTREPÔT	
5.3 // BUREAU	
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	

VI. LES ZONES NATURELLES // 5. LA ZONE NP

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

- Les annexes et extensions des «*Logements*» existants.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les extensions des constructions principales et leurs annexes doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les extensions des constructions principales doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les annexes doivent être implantées, pour un point des façades à une distance maximale de 15 m de la construction principale.

2.2 Volumétrie

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- L'emprise au sol cumulée des annexes des logements (hors piscine et ses aménagements) est limitée à 30 m², dans une limite de 3 annexes maximum autour d'un bâtiment principal (hors piscine).
- Les extensions ne pourront pas dépasser 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment principal, dans une limite de 50 m² d'emprise au sol (toutes extensions cumulées).

- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel.

- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 3 mètres à l'égout du toit ou de 3,5 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des extensions ne pourra être supérieure à celle de la construction principale.

VI. LES ZONES NATURELLES // 5. LA ZONE NP

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.*
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.
- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition natu-

relle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- L'aspect des façades des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.
- L'aspect des toitures des annexes de plus de 20 m² et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les toitures terrasses devront disposer d'un acrotère.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif

technique à justifier. Ils doivent être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflets.

- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

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

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Non réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

- Non réglementé.

VI. LES ZONES NATURELLES // 6. LA ZONE NT

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NT

(Présentation non-opposable)

La zone Nt correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à vocation touristique situé dans un contexte naturel. Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur Nt1 : reprenant les activités existantes pour y permettre un développement encadré ;
- un secteur Nt2 : correspondant à des projets de nouvelles implantations.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.

Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

- Aux Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	NT1	NT2
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE		
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE		
2.	HABITATION	NT1	NT2
2.1 //	LOGEMENT		
2.2 //	HÉBERGEMENT		
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	NT1	NT2
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL		
3.2 //	RESTAURATION		
3.3 //	COMMERCE DE GROS		
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE		
3.5 //	HÔTEL		
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		
3.7 //	CINÉMA		
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	NT1	NT2
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS		
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE		
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES		
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	NT1	NT2
5.1 //	INDUSTRIE		
5.2 //	ENTREPÔT		
5.3 //	BUREAU		
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION		

VI. LES ZONES NATURELLES // 6. LA ZONE NT

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

Règle générale

Dans l'ensemble de la zone «**Nt**» :

- Les constructions des «**Exploitations agricoles**» à condition d'être liées à la diversification de l'activité agricole.
- Les constructions et installations à usage de «**Logement**» à condition d'être liées et nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées, dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et aucune nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.

Dans le secteur zone «**Nt1**» :

- Seules les annexes et extensions des «**Commerces et activités de services**» existants autorisées au 1.1 sont permises à condition de ne pas générer, le cas échéant, de risques ou nuisances aux constructions existantes environnantes.

Dans le secteur zone «**Nt2**» :

- Les nouvelles constructions et installations des «**Commerces et activités de services**» autorisées au 1.1 à condition de ne pas générer, le cas échéant, de risques ou nuisances aux constructions existantes environnantes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

Règle alternative

- Les règles de la zone peuvent être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits peuvent être adaptées. Elles peuvent également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

VI. LES ZONES NATURELLES // 6. LA ZONE NT

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Règle générale

Dans le secteur zone «*Nt1*» :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise d'une zone Nt.

Dans le secteur zone «*Nt2*» :

- L'implantation des nouvelles constructions devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural, dans l'emprise d'une zone Nt.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

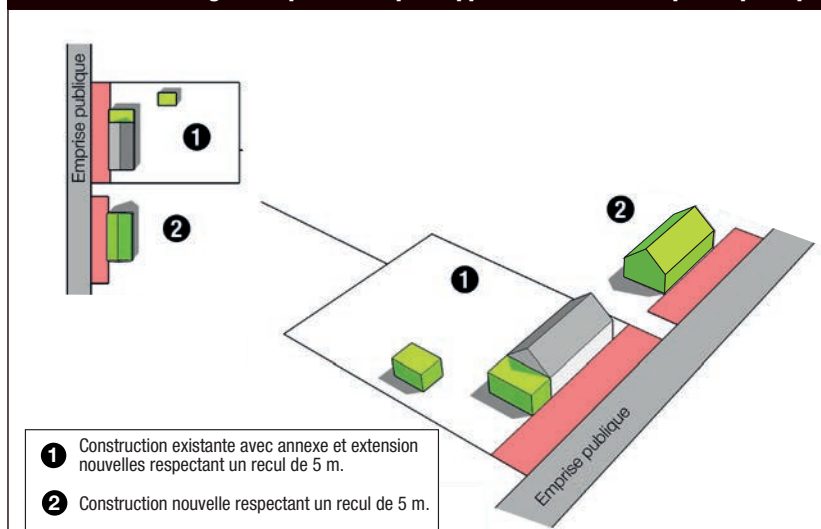
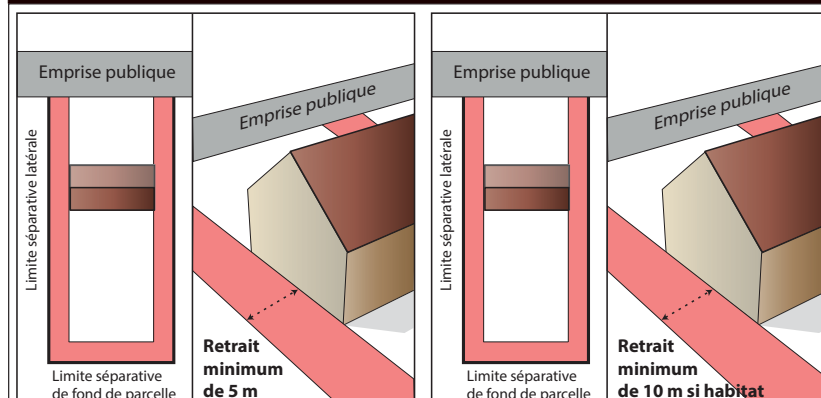


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



VI. LES ZONES NATURELLES // 6. LA ZONE NT

2.2 Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Règle générale

- Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et si elle sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.
- Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

- **Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur «Nt1» :

Règle générale

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Le nombre d'annexes rattachées à un bâtiment principal est limité à 3.

Dans le secteur «Nt2» :

Règle générale

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale d'une zone Nt, dans un maximum de 600 m².
- Le nombre d'annexes rattachées à un bâtiment principal est limité à 3 (hors piscine).

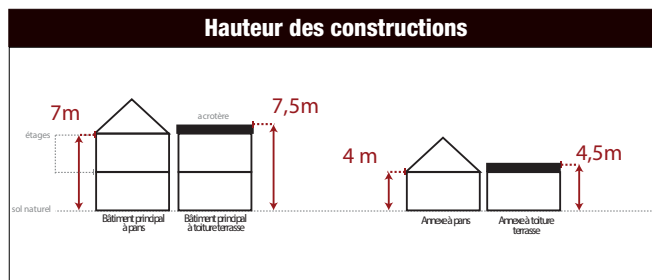
- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres à l'égout du toit ou de 7,5 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 4 mètres à l'égout du toit ou de 4,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'habitations légères de loisirs de type cabane dans les arbres.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les constructions de type Habitation Légères de Loisirs (HLL), Résidence Mobiles de Loisirs (RML) devront être conçues dans des matériaux mat et de teinte neutre et faire l'objet d'un accompagnement paysager conséquent avec des essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Les habitats insolites (type cabane dans les arbres, yourtes, etc.)

VI. LES ZONES NATURELLES // 6. LA ZONE NT

devront être conçus (façades et toitures) avec des matériaux de teinte sombre (anthracite, rouge, brun, gris) en excluant le noir. Les matériaux d'aspect brillant et la couleur blanc (toitures, façades, menuiseries) sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « bulles ».

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ce chapitre.

Règle générale

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduits et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement*.

ment au point 7.2.

- Les clôtures aspect béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les haies d'essences locales variées sont à privilégier.
- Les haies devront s'implanter à 1,5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : thuya, bambou.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :

- Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Tout travaux devra :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les avantures ;
- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

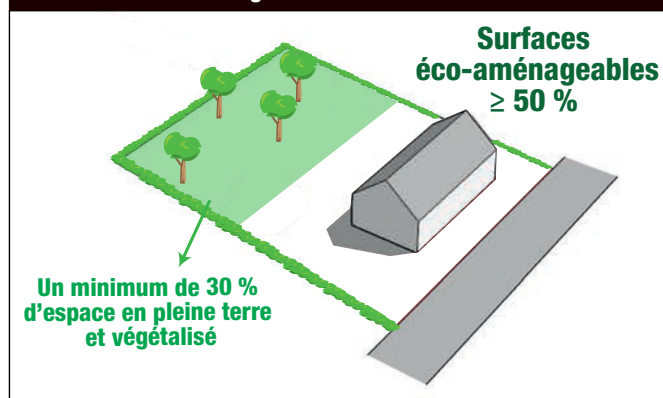
VI. LES ZONES NATURELLES // 6. LA ZONE NT

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

• Coefficient de Biotope par Surface

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés

par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.

- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

• Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

• Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.
- Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.

VI. LES ZONES NATURELLES // 6. LA ZONE NT

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

VI. LES ZONES NATURELLES // 6. LA ZONE NT

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.
- **Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.
- **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

VI. LES ZONES NATURELLES // 7. LA ZONE NX

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NX

(Présentation non-opposable)

La zone Nx correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à vocation économique situé dans un contexte naturel. Cette zone reprend les activités existantes pour y permettre un développement encadré.

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

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

Règle générale

- Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés dans un Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux interdictions prévues dans le *Règlement du PPR annexé au présent règlement au point 7.3*.
- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Voir tableau ci-après.

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		NX
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE		
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE		
2. HABITATION		NX
2.1 // LOGEMENT		
2.2 // HÉBERGEMENT		
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		NX
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL		
3.2 // RESTAURATION		
3.3 // COMMERCE DE GROS		
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE		
3.5 // HÔTEL		
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		
3.7 // CINÉMA		
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		NX
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS		
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE		
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES		
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS		
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		NX
5.1 // INDUSTRIE		
5.2 // ENTREPÔT		
5.3 // BUREAU		
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION		

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt général, à la recherche archéologique ou encore à des travaux de gestion des milieux naturels.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Seules les annexes et extensions des «*Commerces et activités de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» existants autorisées au 1.1 sont permises à condition de ne pas générer, le cas échéant, de risques ou nuisances aux constructions existantes environnantes.
- Les «*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*» à condition d'être liées à une destination autorisée.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée au 1.1.

VI. LES ZONES NATURELLES // 7. LA ZONE NX

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations des «*Équipements d'intérêt collectif et services publics*».

2.1 Implantations des constructions

- L'implantation des constructions principales devra prendre en compte les principes bioclimatiques en fonction de l'environnement immédiat (topographie du terrain, constructions avoisinantes, microclimat, etc.).

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé 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.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise d'une zone Nx.

VI. LES ZONES NATURELLES // 7. LA ZONE NX

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

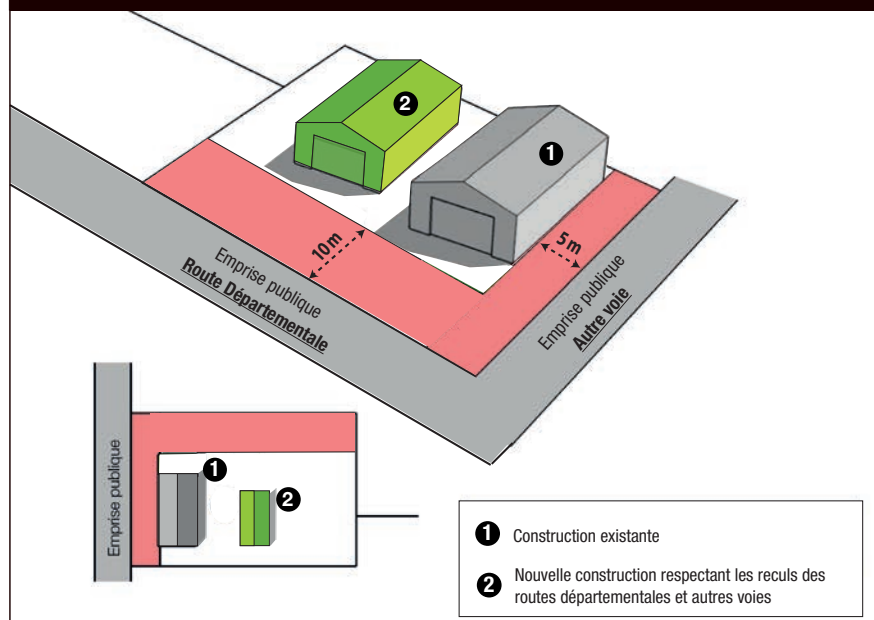
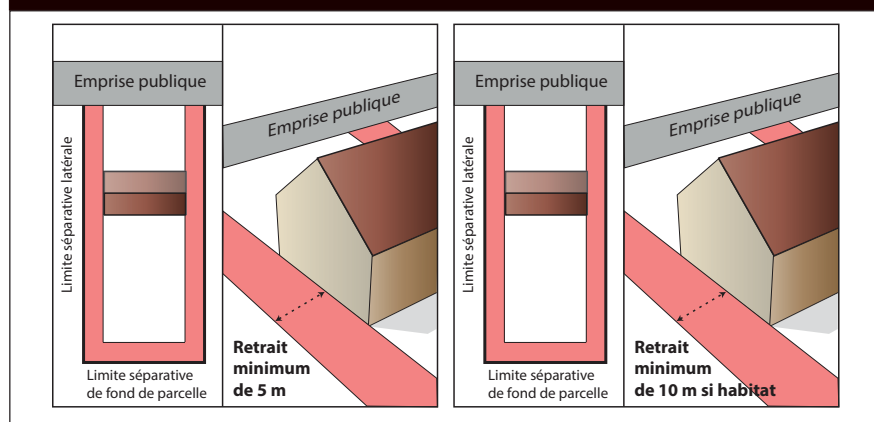


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



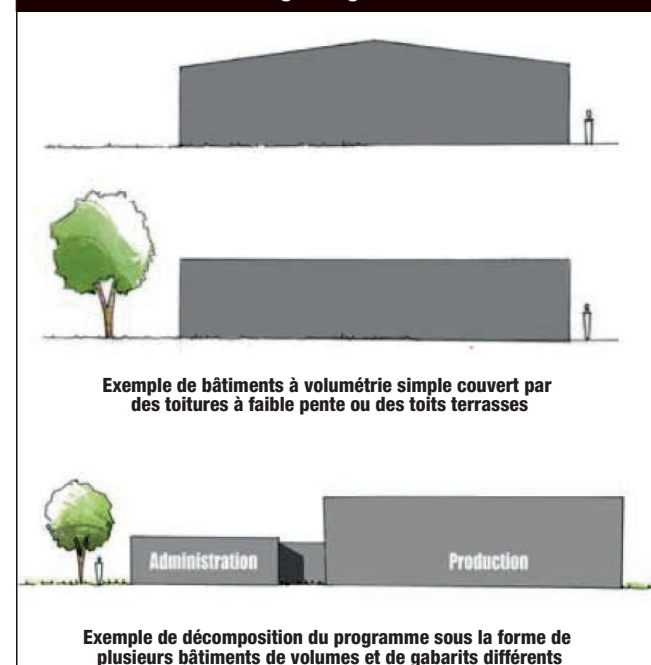
2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Toute construction doit présenter une simplicité de volume.
- La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.

Illustration de la règle de gabarit des constructions



VI. LES ZONES NATURELLES // 7. LA ZONE NX

• Emprise au sol des constructions

Règle générale

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Le nombre d'annexes rattachées à un bâtiment principal est limité à 3 (hors piscine).

• Hauteur des constructions

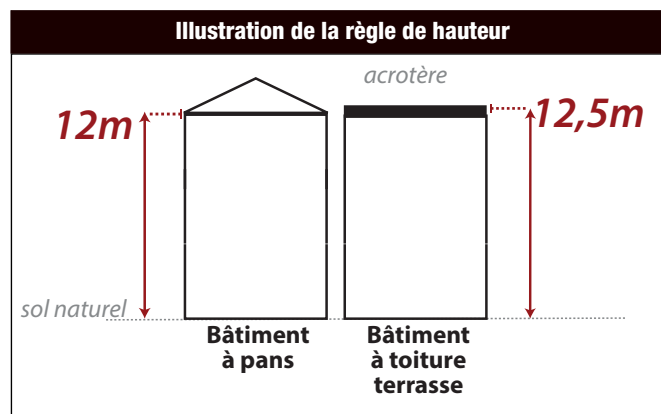
La hauteur des bâtiments est calculée par rapport au sol naturel

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres à l'égout du toit ou de 12,5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.
- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries, ferronneries extérieures et bardages bois doivent s'approcher des couleurs mises en avant dans le *Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2*. Chaque volume aura la même teinte de bardage, avec une limite de 3 teintes différentes par bâtiment.

- Les bardages bois seront posés verticalement, de finition naturelle, ou recevront une patine de teinte grisée en référence aux bois anciens. Les lazures colorées sont interdites.

- Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseurs, de pompes à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment ; les enseignes déportées et sur superstructure sont interdites.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Voir Guide de coloration du bâti annexé au présent règlement au point 7.2.

- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.

- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. Ils devront être de finition mate et disposer d'un revêtement anti-reflet.

- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

VI. LES ZONES NATURELLES // 7. LA ZONE NX

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.
- Les clôtures sur espace public devront être réalisées avec soin.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devra :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas

altérer sa qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
 - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

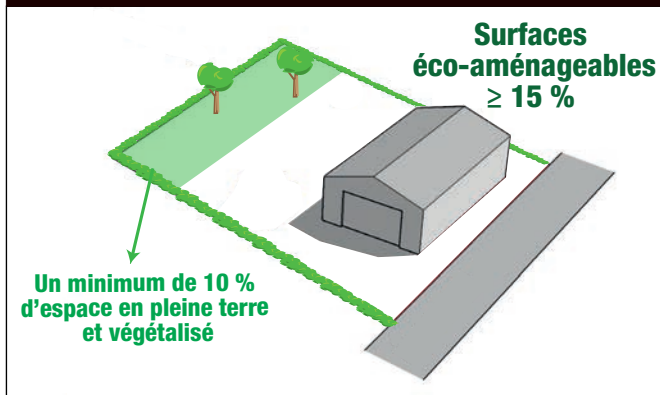
• Coefficient de Biotope par Surface

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
 - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie. - Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.

VI. LES ZONES NATURELLES // 7. LA ZONE NX

- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental

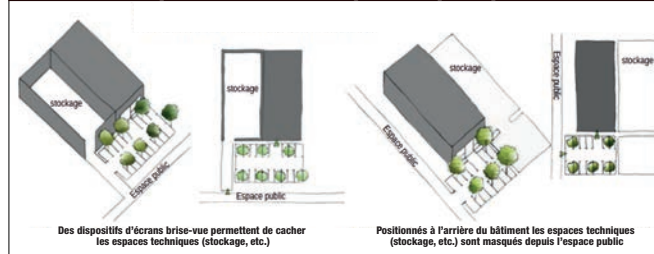


- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Exemple de bonne insertion des espaces techniques afin de ne pas être visibles depuis l'espace public



- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être

compensée par une recreation de milieu identique en surface équivalente.

- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Non réglementé

VI. LES ZONES NATURELLES // 7. LA ZONE NX

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 12,5 m² pour un véhicule motorisé (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ;
 - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

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

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de

VI. LES ZONES NATURELLES // 7. LA ZONE NX

fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privées doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant pas de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être

desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



VII - ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

1.1 - Destination des constructions

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire.

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLUi :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Les destinations de constructions 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 service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, hébergement 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 secondaires ou tertiaire*» : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les annexes et extensions sont réputées avoir la même des-

tinuation et sous-destination que le local principal (construction principale).

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sur la base du critère de «nécessité», peut être autorisé le logement de l'agriculteur, l'hébergement touristique à la ferme, les constructions pour la vente directe des produits de l'exploitation.
- Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Recouvre également les maisons forestières.

Habitation

- Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Les logements recouvrent notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. On y retrouve également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) mais aussi les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Mais aussi les meublés de tourisme, dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.
- Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite,

les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hôtel : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de service.
- Hébergement touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée autres que les hôtels, notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, mais également les terrains de campings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les locaux destinés au fonctionnement (bureau, sanitaire...).
- Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mention-

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

née à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salle d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satis-

faire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires

- Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Entrepôt : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Bureau : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

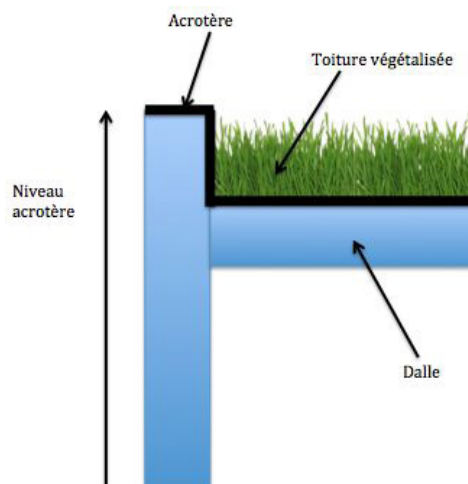
1.2 - Définitions et précisions sur l'application des règles

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

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



Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propreté

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (figure sur les documents graphiques du PLUi), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLUi).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut

être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemple d'annexes pour une habitation : garage, abri de jardin, abri vélos, bûcher, local d'ordures ménagères, local technique... ;

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,50m.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole

L'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment agricole dépend de sa destination et de son caractère nécessaire pour l'accomplissement d'une activité. La délivrance d'une autorisation d'urbanisme se fait donc par dérogation, puisque l'article L. 311-1 du Code rural exclu toutes édifications et installations de bâtiments dans une zone agricole.

Seules les installations agricoles suivantes sont admises au titre du PLU :

- stockage ou transformation de production ;
- stockage de matériels agricoles ;
- élevage et abri d'animaux ;
- lieu de valorisation agricole ;
- silos, ateliers, cuves, hangars ;
- hangars, auvents, couvertures ;
- locaux de traite, stockage d'aliments, logis de bêtes ;
- espaces de vente, d'exposition et de tourisme agricole.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-32 à R111-35 du code de l'urbanisme.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Cette pratique est réglementée aux articles R111-47 à R111-50 du code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations (ou sous-destination) de construction. Soit le changement est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire. Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public).

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface est un pourcentage. Il définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface non-bâti d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Il peut être

associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Le calcul du CBS est défini de la façon suivante dans le présent PLUi :

- **Espaces verts de pleine terre (PLT)** pris en compte à **100%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues, etc.).
- **Surfaces perméables** pris en compte à **50%** de leur superficie : graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou joints engazonnés, etc.
- **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** pris en compte à **50%** de leur superficie. L'assainissement individuel ainsi que autre puisard par exemple sont pris en compte dans cette catégorie.
- **Espaces imperméabilisés ou construits** pris en compte à **0%** : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions.

Ex : Je possède un terrain de 1 500 m². Il est demandé un CBS minimum de 50% :

- soit je préserve 750 m² d'espace de pleine terre (=750 x 100%) ;
- soit je préserve 500 m² de pleine terre + 500 m² de surface perméable (= 500 x 100% + 500 x 50%) ;
- soit je préserve 500 m² de pleine terre + 250 m² de surface perméable + 250 m² d'espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés (= 500 x 100% + 250 x 50% + 250 x 50%).

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL)

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier).

Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture (aussi appelé gouttière). Élément permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc. . .

Emplacements réservés

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage public d'infrastructure ou de superstructure, installation d'intérêt général, espace vert, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique

Les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limite de ces emprises sont celles définies en limite séparative.

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade – pignon

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

La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment et ayant le linéaire le plus long. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

Gabarit

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

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

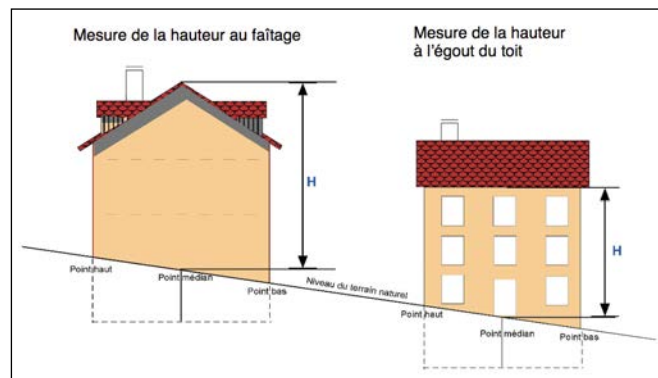
Habitations légères de loisirs

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur

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

La hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

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

Maison individuelle

Est considérée comme maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Pleine terre

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

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP). Les balcons, cor-

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

niches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Traitement paysager

Le traitement paysager est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conser-

vant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées.

Traitement végétalisé

Pour des toitures végétalisées, trois types de plantation sont possibles :

- végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;
- végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;
- végétalisation intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir de véritable petit jardin.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Véranda

Une véranda désigne une pièce à vivre généralement située dans le prolongement de l'habitation principale. Elle est constituée d'un toit transparent ou translucide et de parois essentiellement vitrées.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

Zonage

Le zonage regroupe les 4 grandes zones (U, AU, A, N). Il exprime la délimitation graphique des zones. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation soumise aux mêmes règles (ex : Ua, N, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ux₁, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

VII. ANNEXES // 2. GUIDE DE COLORATION DU BÂTI

Document à valeur réglementaire

Nota : Des changements mineurs de la colorimétrie des illustrations ont pu émerger lors de l'impression du présent document, il est conseillé de consulter le document original disponible en mairie.

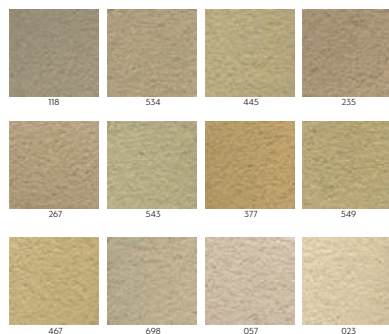
GUIDE DE COLORATION DU BÂTI

Nuancier des teintes et matériaux pour les projets de construction ou de rénovation des maisons d'habitation : menuiseries, enduits, bardages et matériaux de couverture.

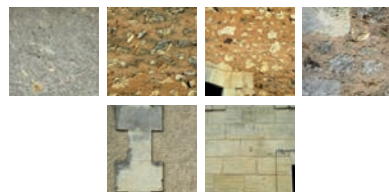
Ce guide vous accompagnera dans vos choix, avant de construire votre projet :

- **Regardez autour de vous** : environnement paysager, teintes des constructions voisines ...
- **Pensez à l'intégration de votre projet** : n'oubliez pas qu'il sera visible des autres et qu'il peut impacter le paysage !
- **Veillez à valoriser** notre patrimoine ancien ou en devenir **dans le respect de l'environnement local.**

LES ENDUITS DE MAISONS NEUVES*



LES ENDUITS ET REJOINTEMENT DU BÂTI ANCIEN



Exemple d'enduits de restauration observés sur le territoire de la Communauté des Communes de la Vallée de l'Homme.

Observez les teintes et les finitions des « vieux enduits » alentours. Dans le cadre de la restauration du bâti ancien, utiliser des sables locaux, de la chaux aérienne CL ou chaux hydraulique naturelle HCL favorisant les échanges hygrométriques dans les murs.

De ce fait, le recours à des enduits « prêts à l'emploi » contenant de la chaux hydraulique artificielle (XCL) ou encore du ciment est proscrit.

☞ Certains bâtiments anciens ont été conçus pour être enduits et ne peuvent pas être en pierres apparentes.

MAISONS habitations

Quels que soient les couleurs ou matériaux choisis, vous devez déclarer vos travaux en mairie. Pour tout conseil et renseignement prendre contact avec le service urbanisme de votre secteur.

Pour une intégration harmonieuse dans le paysage et une mise en valeur du patrimoine bâti, la commune, le service instructeur ou l'Architecte des bâtiments de France (en secteur protégé), pourront imposer des prescriptions sur le choix des enduits, bardages ou type et coloris de couvertures.

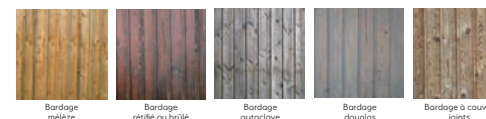
* Les teintes sont données à titre indicatif d'après le nuancier Color Chaux de St Astier S'assurer auprès de votre fabricant de la concordance des teintes. Le nuancier donne à voir uniquement des références de teintes et un aspect de finition, en aucun cas il ne prescrit une marque ou un fabricant.

Des échantillons des différentes teintes et finitions sont disponibles en mairie.

⚠ L'emploi d'un enduit « blanc » est interdit.

☞ En site protégé, l'Architecte des Bâtiments de France sera particulièrement attentif à la cohérence des couleurs avec le contexte du bâti, son environnement et son histoire, pouvant entraîner une palette des couleurs plus limitée.

LES BARDAGES DES MAISONS NEUVES



⚠ L'utilisation de lasure colorée est à proscrire.

Privilégier un bois naturel chaulé, du brou de noix ou de l'huile de lin. Certaines essences peuvent s'employer sans traitement (ex : châtaignier).

LES TEINTES DE MENUISERIES

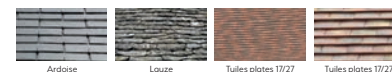


Le principe du nuancier RAL est d'avoir des couleurs codifiées dans un nuancier universel. C'est avoir la garantie de retrouver exactement la même teinte des années après son application.

Pour vous assurer du respect de la teinte choisie indiquez le code RAL à votre distributeur, fabricant ou artisan.

☞ En site protégé, l'Architecte des Bâtiments de France sera particulièrement attentif à la cohérence des couleurs avec le contexte du bâti, son environnement et son histoire, pouvant entraîner une palette des couleurs plus limitée.

LES MATÉRIAUX DE COUVERTURE

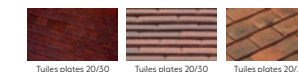


L'ardoise, la lauze et les tuiles plates petit moule 17/27 ou 17/28, à pureau variable, vieilles ou patinées sont particulièrement adaptées aux fortes pentes en cas de réhabilitation d'un bâti ancien.



⚠ L'utilisation de tuiles noires ou anthracites est interdite.

Les tuiles canal de courant et de couvert ainsi que les tuiles mécaniques sont adaptées pour des couvertures à faibles pentes en cas de réhabilitation d'un bâti ancien. Utiliser des tuiles panachées et foncées.



Les tuiles 20/30, brunes, patinées ou vieilles sont tolérées pour les constructions neuves à fortes pentes.



Les tuiles mécaniques à ondes sont tolérées pour les couvertures à faibles pentes pour les constructions neuves et les bâtiments annexes neufs.

VII. ANNEXES // 2. GUIDE DE COLORATION DU BÂTI

Document à valeur réglementaire

Nota : Des changements mineurs de la colorimétrie des illustrations ont pu émerger lors de l'impression du présent document, il est conseillé de consulter le document original disponible en mairie.

GUIDE DE COLORATION DU BÂTI

Nuancier des teintes et matériaux pour les projets de construction ou de rénovation des commerces.

Ce guide vous accompagnera dans vos choix, avant de construire votre projet :

- **Regardez autour de vous :** environnement paysager, teintes des constructions voisines ...
- **Pensez à l'intégration de votre projet :** n'oubliez pas qu'il sera visible des autres et qu'il peut impacter le paysage !
- **Veillez à valoriser** notre patrimoine ancien ou en devenir **dans le respect de l'environnement local.**

COMMERCES

Architecture courante, immeubles de bourg ou centre ville. Pour les autres types voir la fiche «bâtiments d'activités».

Quels que soient les couleurs ou matériaux choisis, vous devez déclarer vos travaux en mairie. Pour tout conseil et renseignement prendre contact avec le service urbanisme de votre secteur.

Pour une intégration harmonieuse dans le paysage et une mise en valeur du patrimoine bâti, la commune, le service instructeur ou l'Architecte des bâtiments de France (en secteur protégé), pourront imposer des prescriptions sur le choix des enduits, bardages ou type et coloris de couvertures.

LES TEINTES DES DEVANTURES COMMERCIALES



Le principe du nuancier RAL est d'avoir des couleurs codifiées dans un nuancier universel. C'est avoir la garantie de retrouver exactement la même teinte des années après son application.

Pour vous assurer du respect de la teinte choisie indiquez le code RAL à votre distributeur, fabricant ou artisan.



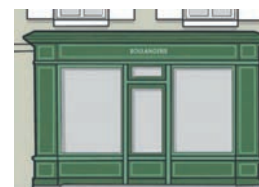
En site protégé, l'Architecte des Bâtiments de France sera particulièrement attentif à la cohérence des couleurs avec le contexte du bâti, son environnement et son histoire, pouvant entraîner une palette des couleurs plus limitée.



Dans le cas, d'un projet de pré-enseigne ou enseigne, une demande d'Autorisation Préalable ou Déclaration Préalable sera à déposer en mairie. Consulter le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLP) en mairie ou au service urbanisme.

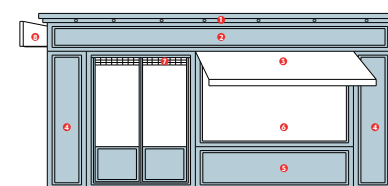
HARMONIES COLORIMÉTRIQUES

Il est primordial de réfléchir à la compatibilité des teintes pour former un ensemble harmonieux. Les couleurs montrées ici sont utilisées à titre d'exemple. Dans un souci esthétique on veillera à appliquer chaque teinte sur des éléments architecturaux distincts.



QUELQUES PRINCIPES

Les éléments architecturaux d'une devanture commerciale



- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1/ éclairage | 5/ soubassement |
| 2/ enseigne bandeau | 6/ vitrine |
| 3/ store banne | 7/ rideau de protection |
| 4/ trumeaux | 8/ enseigne drapeau |

Pour les devantures en feuillure, le lettrage est posé sur la façade et prend idéalement la forme de lettres découpées



Pour les devantures en applique, l'enseigne en bandeau prend la forme de lettres peintes ou découpées



VII. ANNEXES // 2. GUIDE DE COLORATION DU BÂTI

Document à valeur réglementaire

Nota : Des changements mineurs de la colorimétrie des illustrations ont pu émerger lors de l'impression du présent document, il est conseillé de consulter le document original disponible en mairie.

GUIDE DE COLORATION DU BÂTI

Nuancer des teintes et matériaux pour les projets de construction ou de rénovation des bâtiments d'activités ou agricoles.

Ce guide vous accompagnera dans vos choix, avant de construire votre projet :

- **Regardez autour de vous** : environnement paysager, teintes des constructions voisines ...
- **Pensez à l'intégration de votre projet** : n'oubliez pas qu'il sera visible des autres et qu'il peut impacter le paysage !
- **Veillez à valoriser** notre patrimoine ancien ou en devenir dans le respect de l'environnement local.

BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS BÂTIMENTS AGRICOLES

Quels que soient les couleurs ou matériaux choisis, vous devez déclarer vos travaux en mairie. Pour tout conseil et renseignement prendre contact avec le service urbanisme de votre secteur.

Pour une intégration harmonieuse dans le paysage et une mise en valeur du patrimoine bâti, la commune, le service instructeur ou l'Architecte des bâtiments de France (en secteur protégé), pourront imposer des prescriptions sur le choix des enduits, bardages ou type et coloris de couvertures.

LES BARDAGES METALLIQUES (couvertures et façades)



👁️ Privilégiez l'unité des teintes entre toitures et façades.

👁️ Les couvertures RAL 6011 ne peuvent être mises en œuvre que si le bardage est de la même teinte.

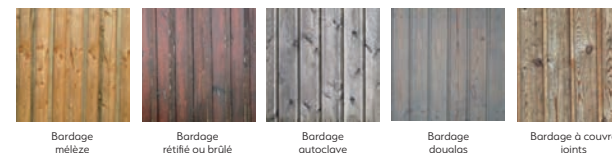
❗ Pour favoriser l'intégration du bâtiments, une couleur unique du toit et des façades peut être envisageable

LES COUVERTURES TUILES



👁️ En site protégé, l'Architecte des Bâtiments de France sera particulièrement attentif à la cohérence des couleurs avec le contexte du bâti, son environnement et son histoire, pouvant entraîner une palette des couleurs plus limitée.

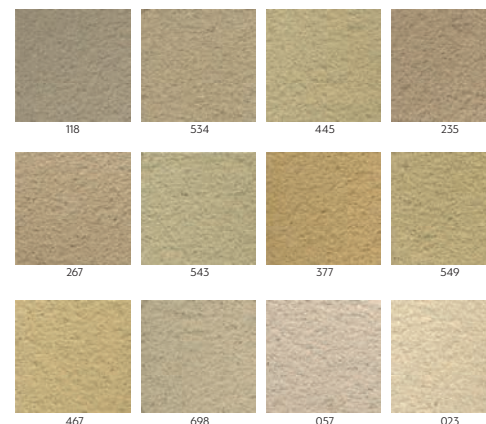
LES BARDAGES BOIS



❗ L'utilisation de lasure colorée est à proscrire.

Privilégier un bois naturel chaulé, du brou de noix ou de l'huile de lin. Certaines essences peuvent s'employer sans traitement (ex : châtaignier).

LES ENDUITS DES BÂTIMENTS EN MAÇONNERIE*



* Les teintes sont données à titre indicatif d'après le nuancier Color Chaux de St Astier. S'assurer auprès de votre fabricant de la concordance des teintes. Le nuancier donne à voir uniquement des références de teintes et un aspect de finition, en aucun cas il ne prescrit une marque ou un fabricant.

Des échantillons des différentes teintes et finitions sont disponibles en mairie.

❗ L'emploi d'un enduit « blanc » est interdit.

👁️ Dans le périmètre du Grand Site de France Vallée de la Vézère, il est recommandé de soumettre les projets des constructions de bâtiments agricoles en Guichet Unique avant le dépôt du permis de construire.

