

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENTS RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce
4.1

Maîtrise d'ouvrage

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES VALLÉE
DE LA CREUSE**
COMMUNE DE VELLES



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

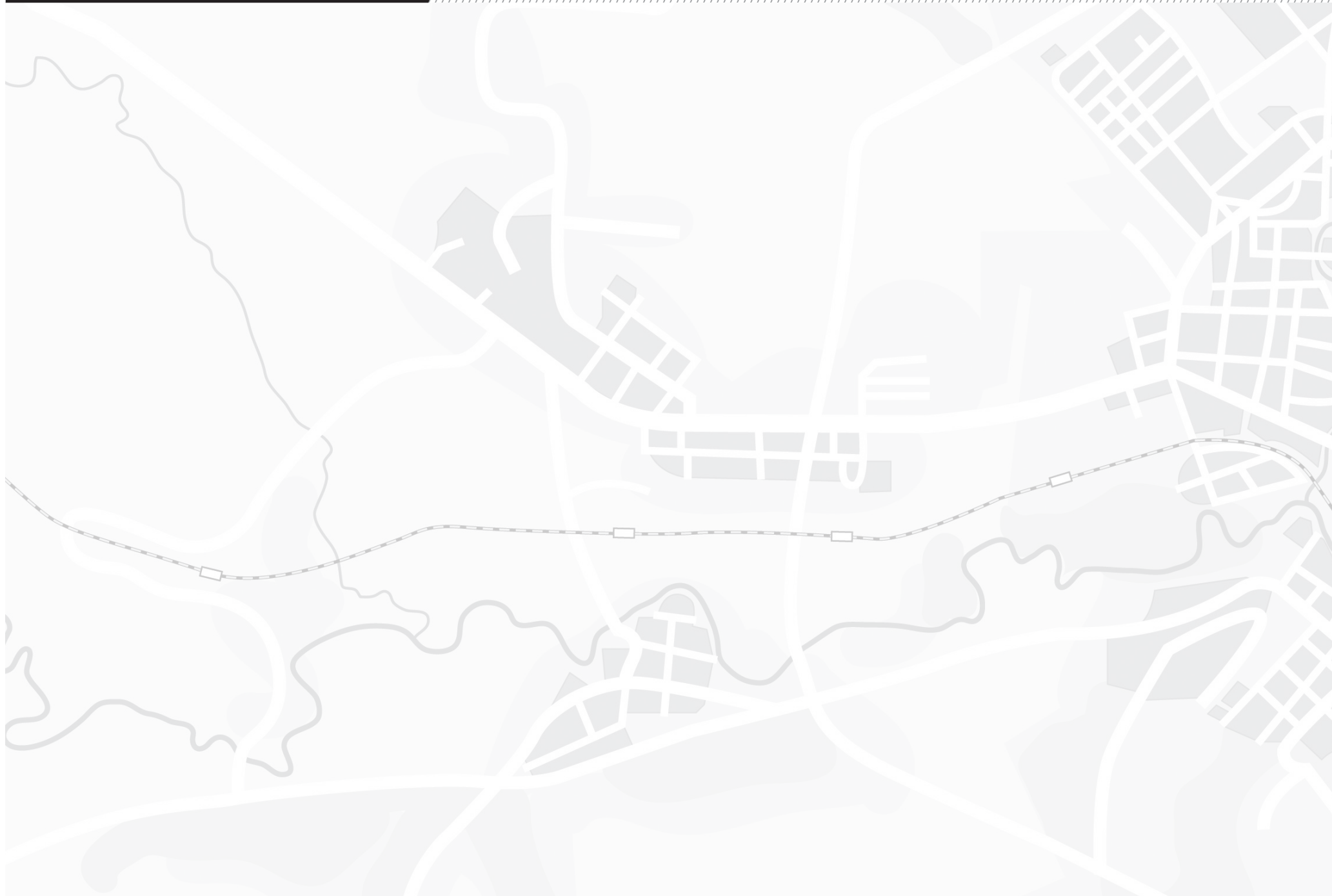
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire
en date du 2 mars 2026

Le Président,
Vincent MILLAN

SOMMAIRE

I. RÈGLES GÉNÉRALES	5
I. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES	11
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
3.1 - ZONE UA	20
3.2 - ZONE UB	24
3.3 - ZONE UC	29
3.4 - ZONE UE	34
3.5 - ZONE UH	35
3.6 - ZONE UT	40
3.7 - ZONE UX	44
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	49
4.1 - ZONE 1AU	50
4.2 - ZONE 2AU	55
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
5.1 - ZONE A	57
5.3 - ZONE AX	64

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **68****6.1 - ZONE N** **67** **6.2 - ZONE NL** **76****6.2 - ZONE NE** **74** **6.3 - ZONE NP** **80****VII. ANNEXES** **84****7.1 - LEXIQUE** **83****7.2 - CHARTE DES BÂTIMENTS AGRICOLES** **91**



I -

RÈGLES GÉNÉRALES

I. RÈGLES GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Velles.

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 PLU 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 PLU.

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 PLU 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 PLU 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 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 d'extension récente à dominante résidentielle ;
- **Uc** : zone Urbaine des faubourgs comportant une mixité des fonctions ;
- **Ue** : zone Urbaine d'équipements et de services publics et collectifs ;
- **Uh** : zone Urbaine des hameaux
- **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 ;
- **2AU** : zone à Urbaniser à long terme

I. RÈGLES GÉNÉRALES

La zone A :

- **A** : zone Agricole ;
- **Ax** : STECAL d'activités économiques en zone agricole.

Les zones N sont les suivantes :

- **N** : zone Naturelle ;
- **NI** : STECAL de loisirs en zone naturelle ;
- **Np** : zone Naturelle protégée ;

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 en date du 2 mars 2026.

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 en date du 2 mars 2026.

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 PLU, 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 PLU dans le cas d'une division de propriété

Le règlement du PLU 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 PLU, 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 PLU.

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 PLU.

RÉFÉRENCE AUX OAP

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



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 reportées sur le règlement graphique du PLU.

RÉFÉRENCE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont reportées sur le règlement graphique du PLU.



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, attenant 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 PLU.



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 PLU.



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

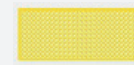
Article L151-11 2° CU

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 PLU.



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 PLU.



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 PLU.

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 PLU.



II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

- 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.

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 R421-23-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.
- 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

Règle générale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles ou naturelles est admis pour une destination projetée d'«*Habitation*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», «*Hébergement hôtelier et touristique*», «*Industrie*» ou de «*Bureau*».
- Sur les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée, identifiés au règlement graphique, le changement de destination vers l'«*Habitat*» est interdit, sauf si le logement rattaché au commerce et l'activité commerciale ont le même accès.

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 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.

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- 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**

- Pas de règles communes retenues.

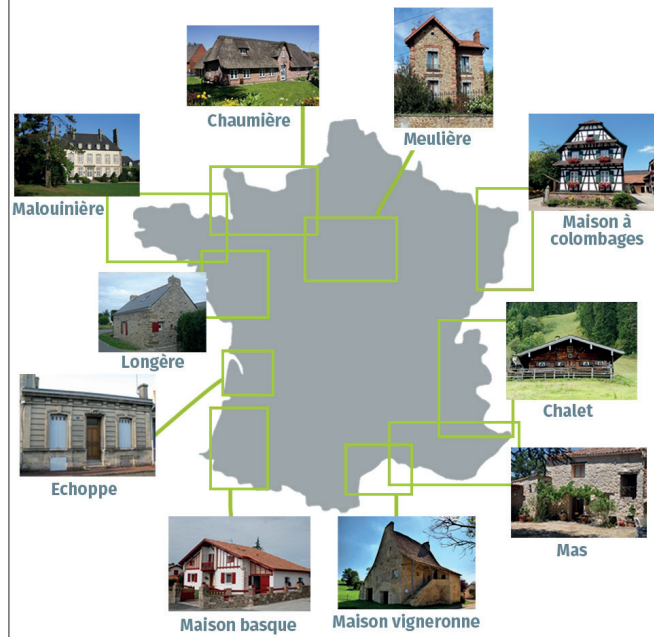
2.2 Volumétrie

- **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.
- Les annexes et les extensions devront avoir une unité d'aspect avec la construction principale.

Exemples de constructions étrangères à l'environnement local (non-exhaustif)



- **Emprise au sol des constructions**

- Pas de règles communes retenues.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- La hauteur 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

- 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.

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- 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 soit laissés brut ou chaulés, soit peints. Les vernis sont interdits.
- 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 avec ligne de brie, ligne de coyau et les toitures à deux pans en coupe sont interdites.
- 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.
- 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 1,6 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 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 monospécifiques sont interdites.

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

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- **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**

- Pas de règles communes retenues.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

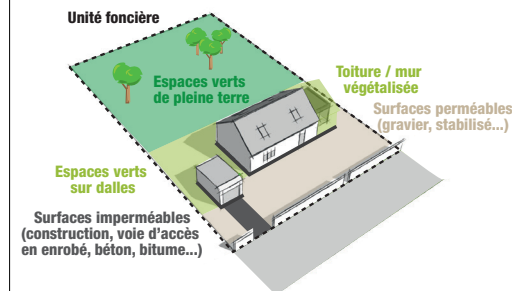
Règle générale

- 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 ;

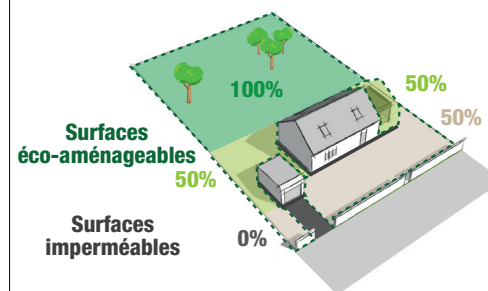
- **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces imperméabilisés ou construits** : 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.

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



II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

• 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 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

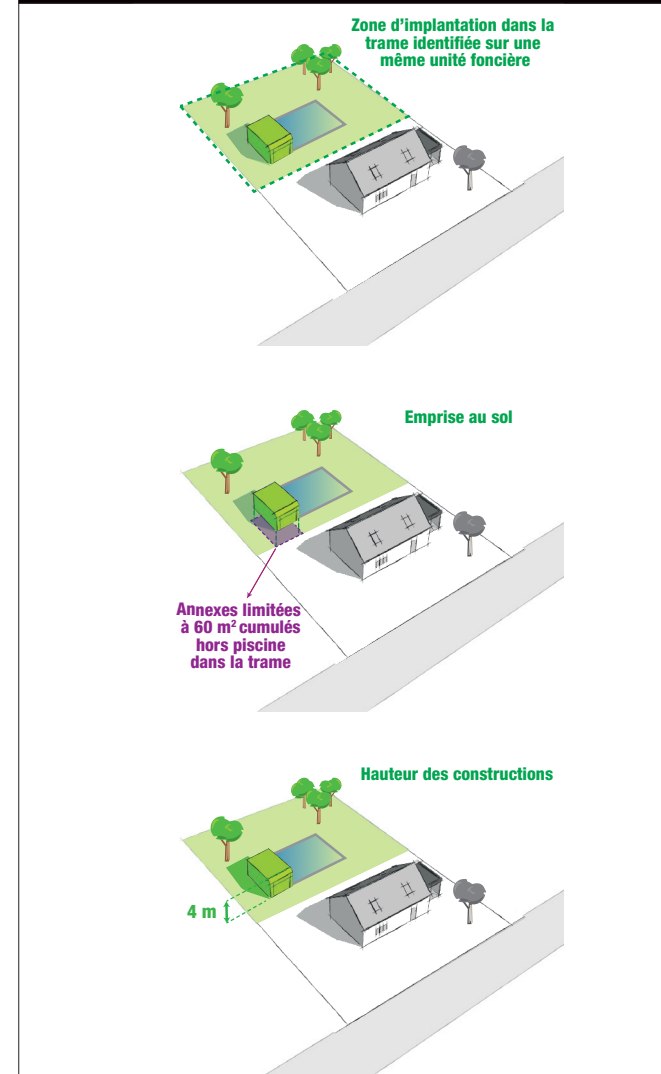
- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

• 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 +50% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
- les aménagements des espaces verts/publics.

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



II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2.5. Stationnement

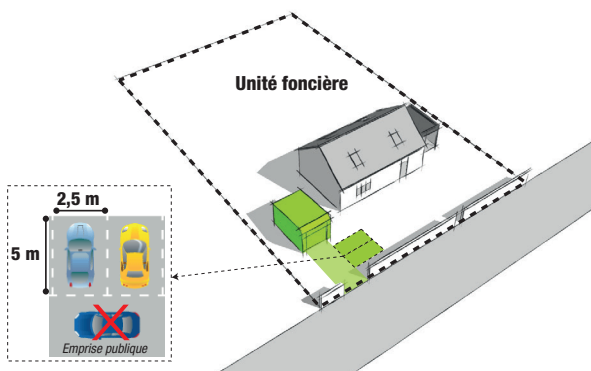
- Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

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 :
 - 15,5 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 voies devront être aménagées et/ou maintenues de façon à favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruitement et la défense contre les incendies.

- 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.

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- 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

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.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée, une extension pourra se faire en aérien après avis motivé du conseil municipal.

- **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 - 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 communal. 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.

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		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		

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

Règle générale

- 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.

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

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 constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5m de l'alignement des voies et emprise publique
- Les annexes devront s'implanter à l'arrière de la construction principale ou sur un des côtés latéral.

Règle alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

• 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.

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

- Pas de règle retenue.

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

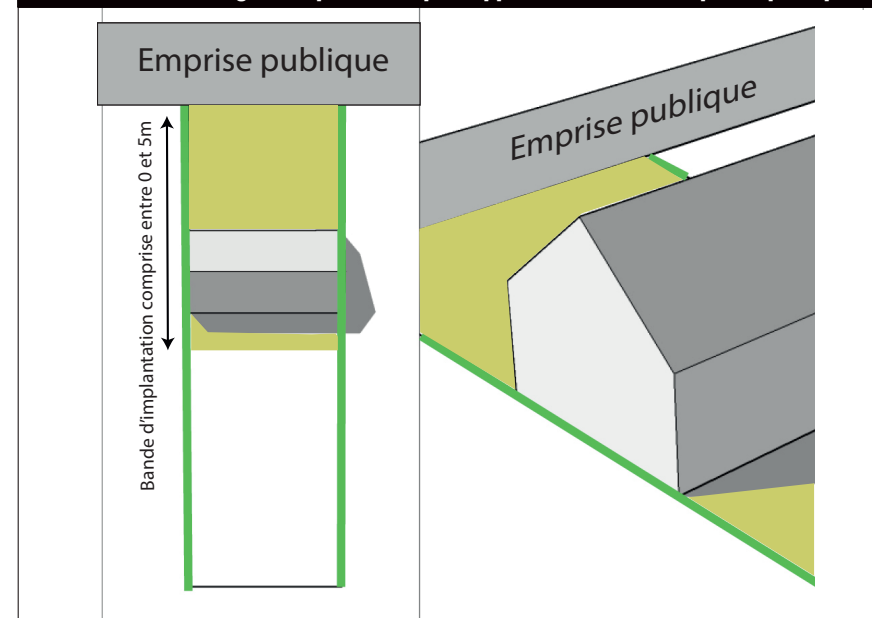
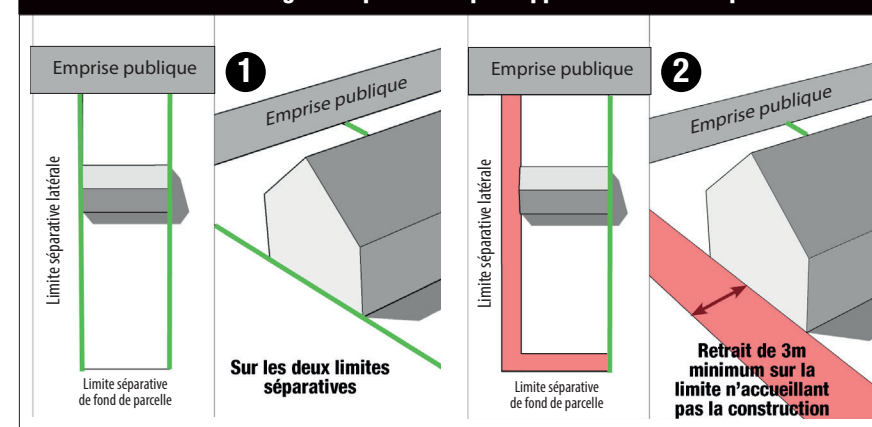


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- Renvoi aux règles communes.

- Emprise au sol des constructions

- Pas de règle retenue.

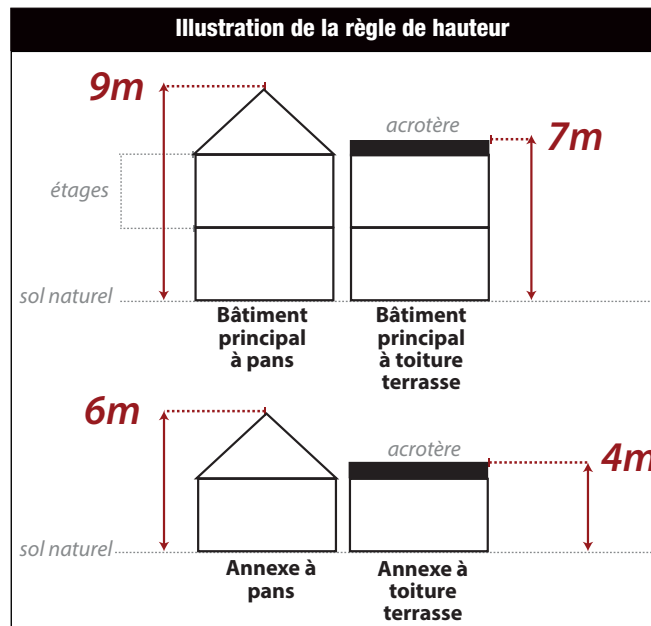
- Hauteur des constructions

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 9 mètres au faîtage ou de 7 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 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, afin d'obtenir une continuité des lignes, de former des pignons, ou d'articuler l'ordonnancement architectural.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoie aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.

- De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.
- En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible si cela représente un intérêt architectural ou patrimonial.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient implanter à fleur de façade, aucun débord ne peut être autorisé.

- Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence de forme et d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- L'aspect des toitures des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les toitures terrasses devront disposer d'un acrotère.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

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

- Coefficient de Biotope par Surface

- Pas de règle retenue.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UB

(Présentation non-opposable)

La zone Ub correspond aux tissus résidentiels des centralités urbaines du territoire communal. 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

- 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	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	
3.6 // 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	

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

Règle générale

- 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.

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

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 :

- 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.

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

- Pas de règle retenue.

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

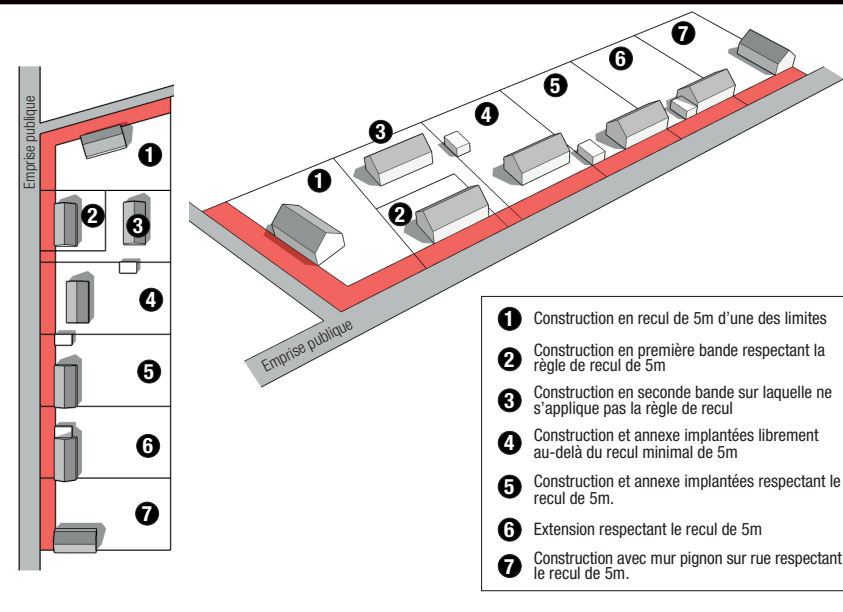
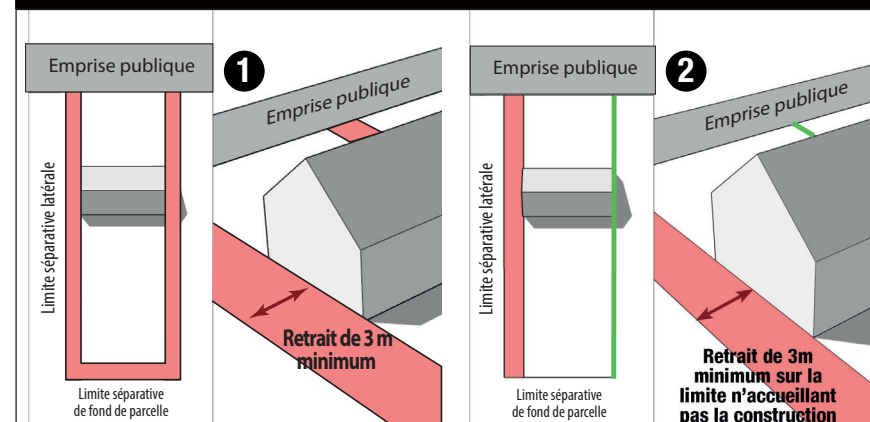


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- Renvoi aux règles communes.

- Emprise au sol des constructions

- Pas de règle retenue.

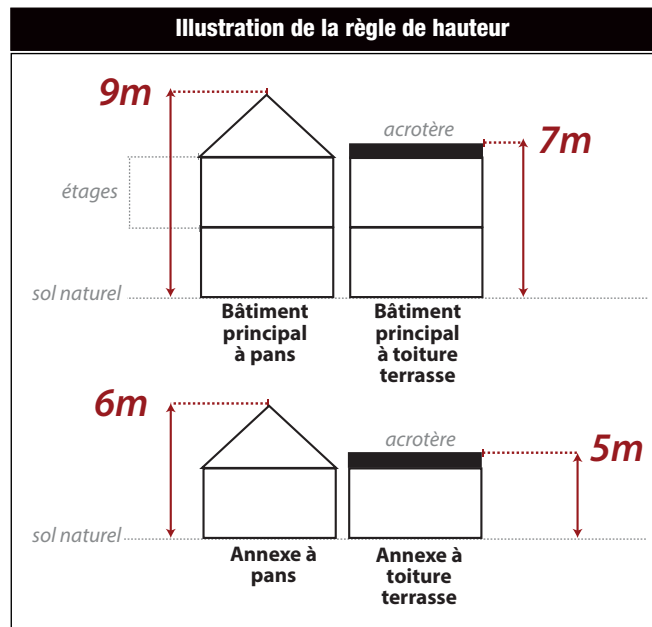
- Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 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 6 mètres au faîtage ou de 5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, afin d'obtenir une continuité des lignes, de former des pignons, ou d'articuler l'ordonnancement architectural.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence de forme et d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- L'aspect des toitures des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les toitures terrasses devront disposer d'un acrotère.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

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

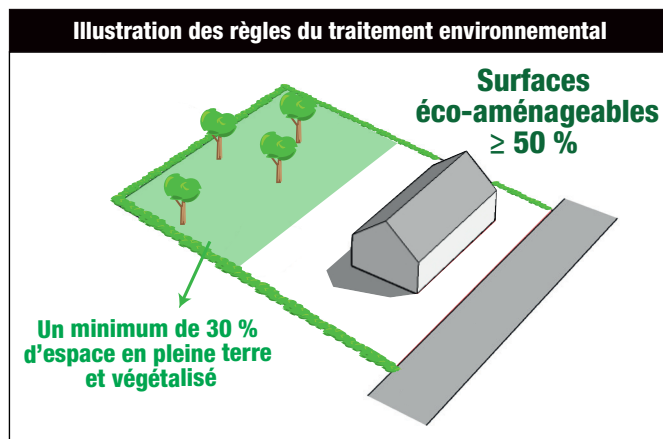
- Coefficient de Biotope par Surface

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 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en

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

pleine terre et végétalisées.



- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
- Renvoi aux règles communes.
- Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
- Renvoi aux règles communes.
- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques
- Renvoi aux règles communes.
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger
- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Il est exigé :
- La réalisation d'au moins deux places de stationnement par logement créé.
- 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.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau
- Renvoi aux règles communes.
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement
- Renvoi aux règles communes.

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

- Tout nouvelle construction principale devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoir de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UC

(Présentation non-opposable)

La zone Uc 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 compose.

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	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	

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

Règle générale

- 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.

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

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 constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5m de l'alignement des voies et emprise publique
- Les annexes devront s'implanter à l'arrière de la construction principale ou sur un des côtés latéral.

Règle alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

• 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.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Pas de règle retenue.

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

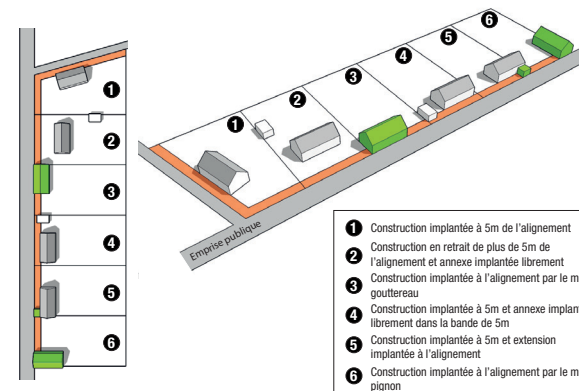
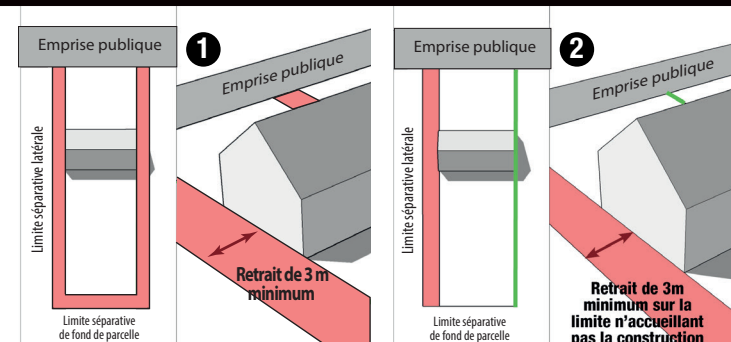


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- Renvoi aux règles communes.

- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions à usage de « *Commerces et activités de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » est limitée à 50% d'une unité foncière dans une limite de 300 m² cumulée.

- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.

- Hauteur des constructions

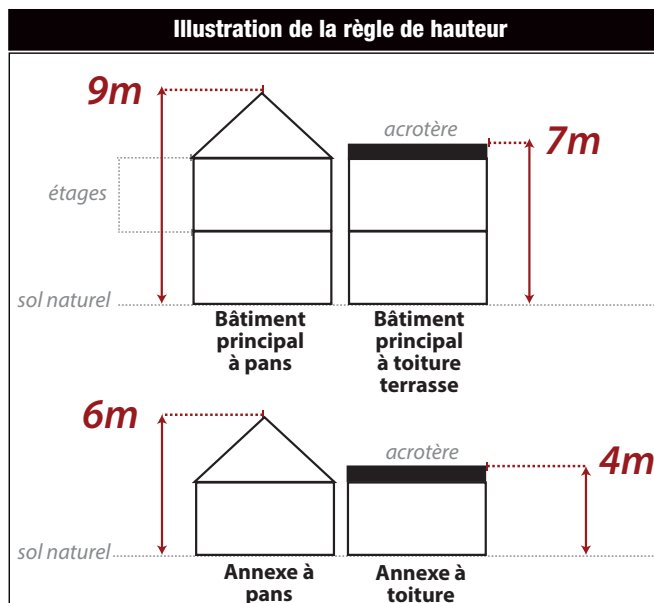
Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 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 6 mètres au faîtage ou de 5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, afin d'obtenir une continuité des lignes, de former des pignons, ou d'articuler l'ordonnancement architectural.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des toitures

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

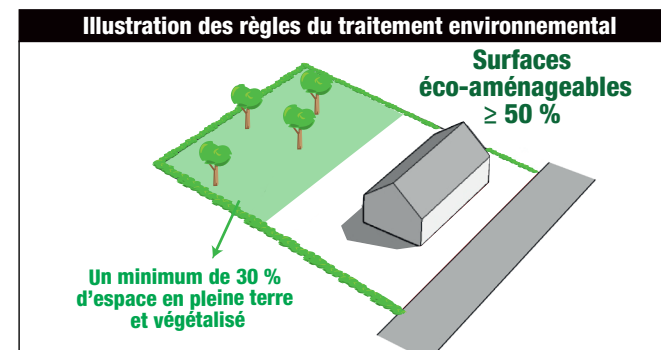
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Coefficient de Biotope par Surface

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 50% de l'unité foncière.

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



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

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Il est exigé :

- La réalisation d'au moins deux places de stationnement par logement créé.

- 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.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Tout nouvelle construction principale devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoir de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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 communal. Elle comprend notamment les équipements, scolaires, administratifs, les installations sportives, etc. qui nécessitent d'être préservés ou étendus.

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	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	

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

- Renvoi aux règles communes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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.

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»

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UH
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	
2.	HABITATION	UH
2.1 //	LOGEMENT	
2.2 //	HÉBERGEMENT	
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	UH
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	A/E
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	UH
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	UH
5.1 //	INDUSTRIE	A/E
5.2 //	ENTREPÔT	
5.3 //	BUREAU	
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	

A/E = Annexes et extensions

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

Règle générale

- Les annexes et extensions des constructions existantes des «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.

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

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 constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5m de l'alignement des voies et emprise publique
- Les annexes devront s'implanter à l'arrière de la construction principale ou sur un des côtés latéral.

Règle alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

• 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.

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

- Pas de règle retenue.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprise publique

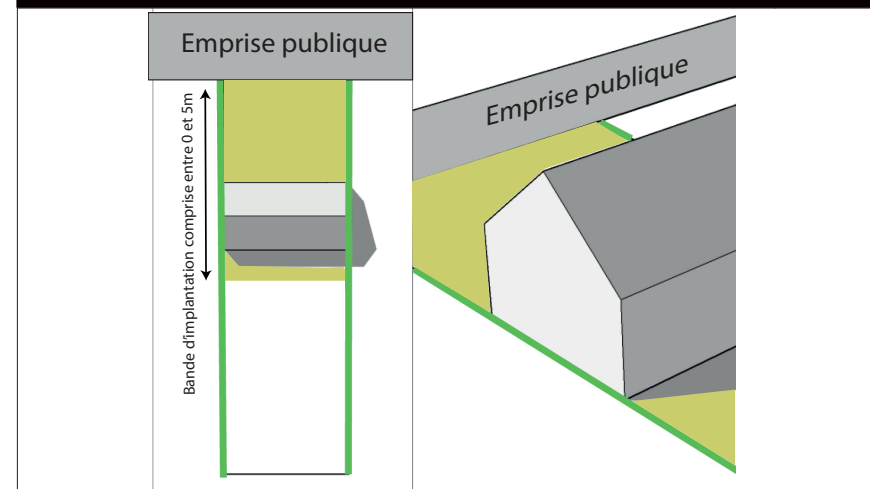
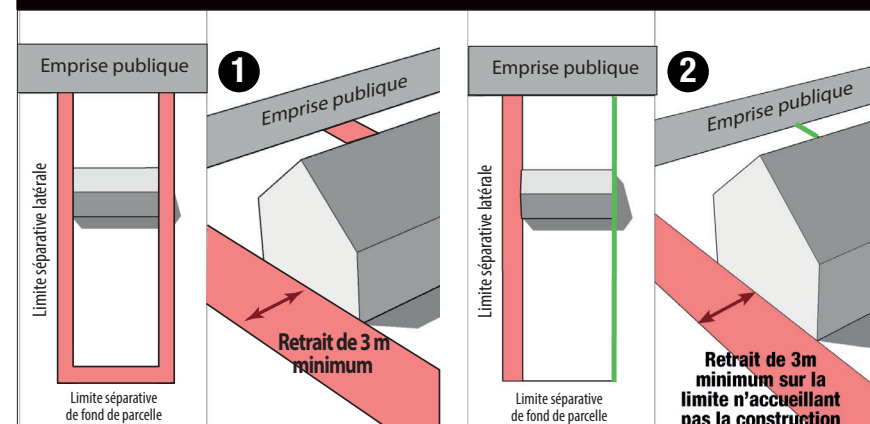


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

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 et de l'architecte conseil de la DDT.

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions à usage de « *Commerces et activités de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » est limitée à 50% d'une unité foncière dans une limite de 300 m² cumulée.
- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.

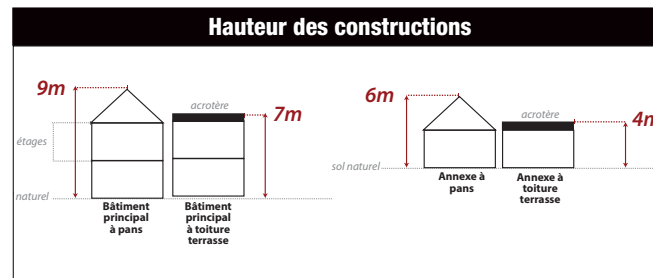
- Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 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 6 mètres au faîtage ou de 5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, afin d'obtenir une continuité des lignes, de former des pignons, ou d'articuler l'ordonnancement architectural.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

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

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

- Coefficient de Biotope par Surface

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.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

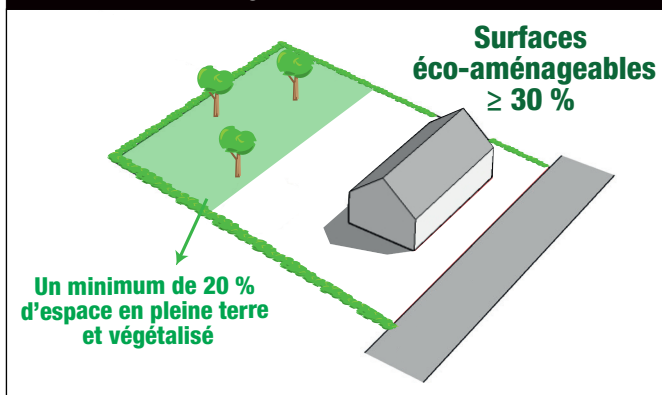
2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Il est exigé :
- La réalisation d'au moins deux places de stationnement par logement créé.
- 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 des règles du traitement environnemental



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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Tout nouvelle construction principale devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoir de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- 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	A/E
3.2 //	RESTAURATION	
3.3 //	COMMERCE DE GROS	
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	A/E
3.5 //	HÉBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE	
3.6 //	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 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.

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

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 U ou AU à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

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

- Pas de règle retenue.

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

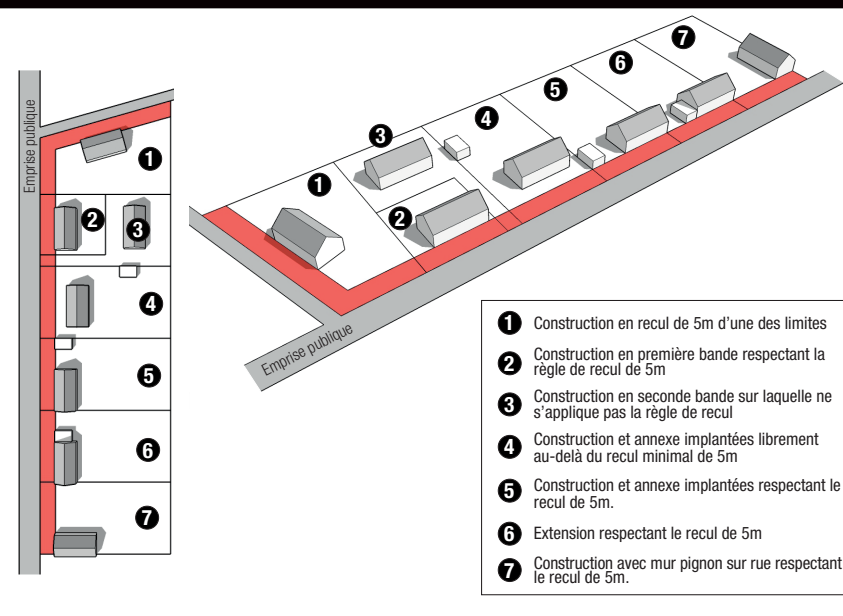
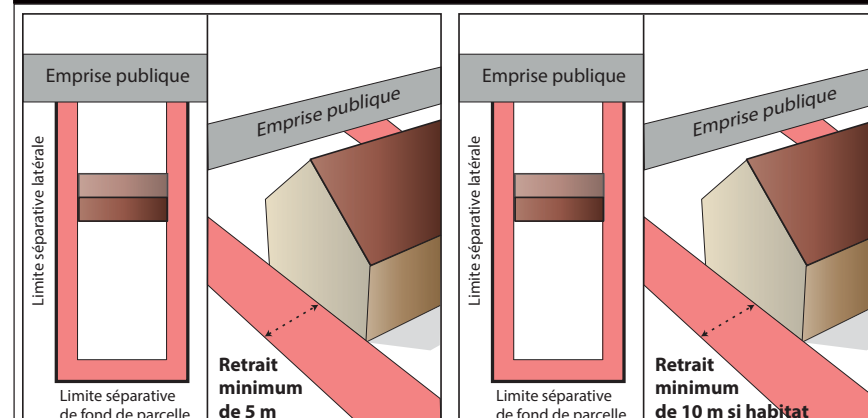


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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.
- 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 et de l'architecte conseil de la DDT.

- Emprise au sol des constructions

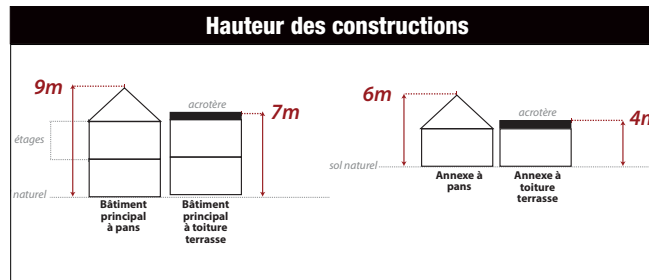
Règle générale

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

- Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 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 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

- 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 ».

- Caractéristiques architecturales des toitures

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

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

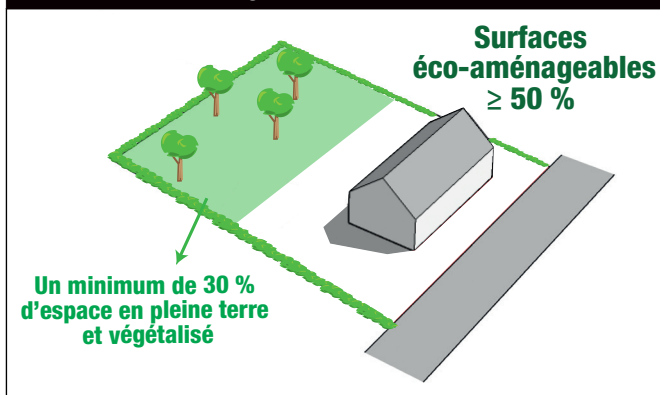
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Coefficient de Biotope par Surface

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.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

- 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	UX
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	
2.	HABITATION	UX
2.1 //	LOGEMENT	A/E
2.2 //	HÉBERGEMENT	
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	UX
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	UX
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	UX
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 annexes et extensions à usage de «*Logement*» à condition d'être liées et nécessaires à un «*Commerce et activité de service*» ou une «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» 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 // 7. LA ZONE UX

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 U ou AU à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.

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

- Pas de règle retenue.

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

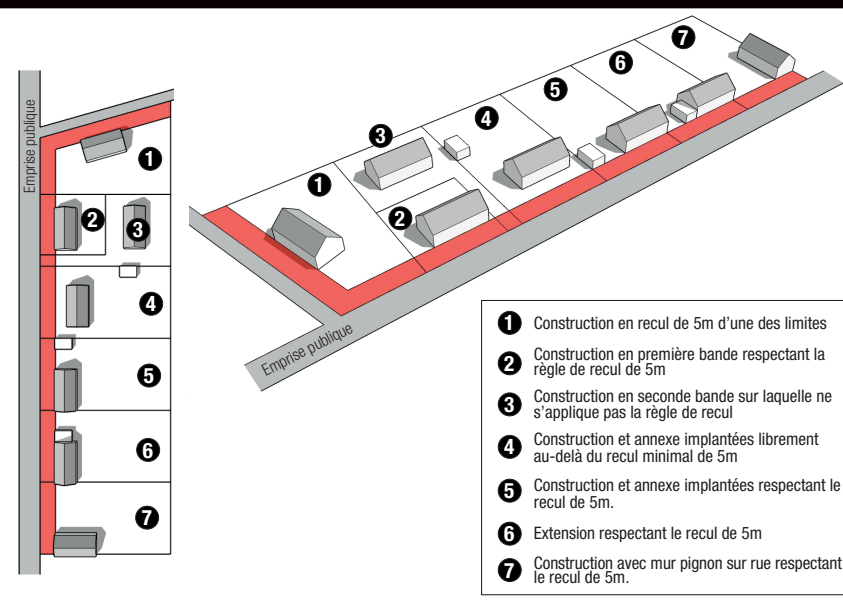
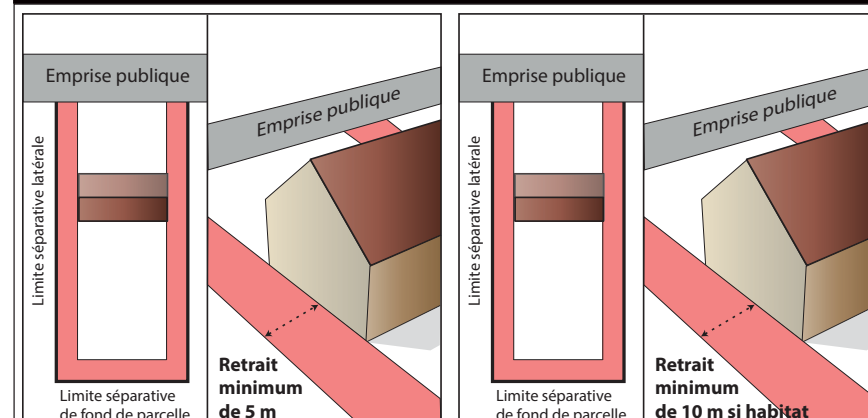


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- Renvoi aux règles communes.

- Emprise au sol des constructions

- Renvoi aux règles communes.

- Hauteur des constructions

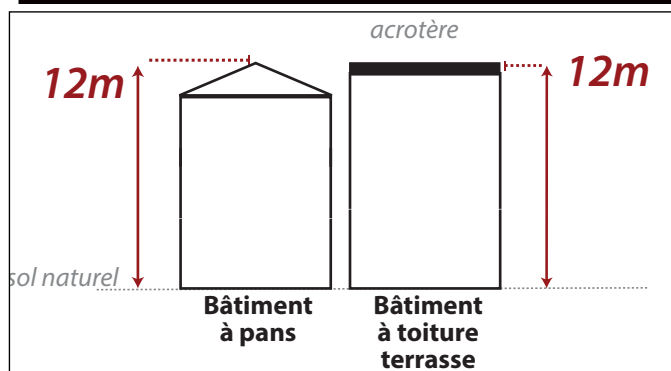
Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres au faîte ou de 12 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

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
- Les teintes des bardages doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant bâti ou non.
- Dans le cas d'une extension de construction existante, la façade devra s'harmoniser avec la construction existante.

- Caractéristiques architecturales des toitures

- Renvoi aux règles communes.

- 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

- Renvoi aux règles communes.

- 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

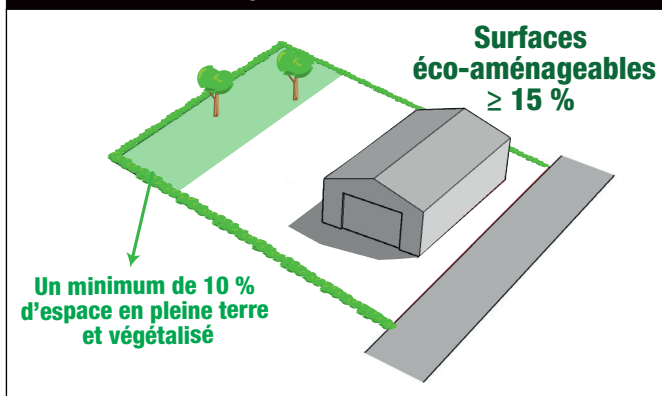
- Coefficient de Biotope par Surface

- 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.

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

Illustration des règles du traitement environnemental

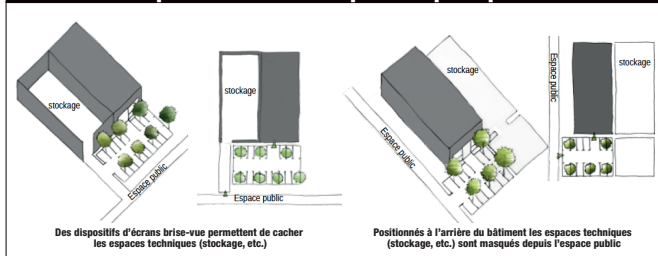


- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- 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 10m².

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.



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 communal. 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

- 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		

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.

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

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 constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 10m de l'alignement des voies et emprise publique.
- 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.

• 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.

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

- Pas de règle retenue.

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

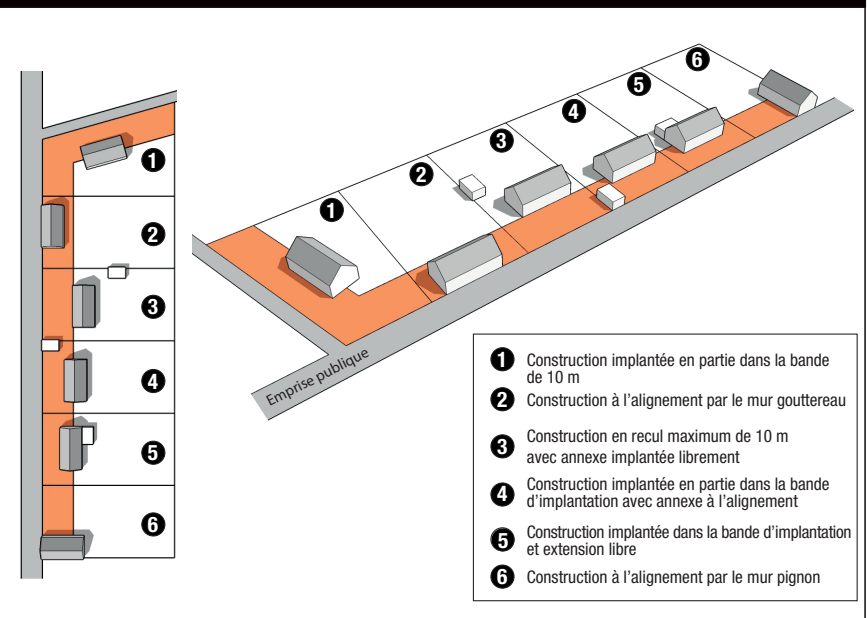
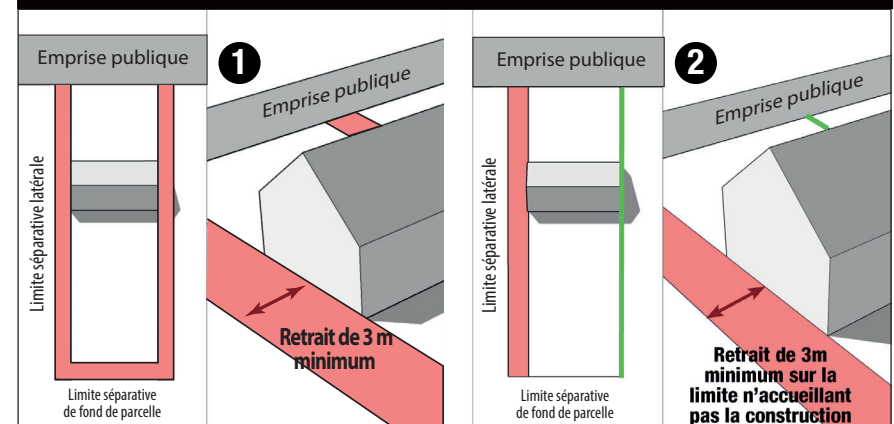


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- Renvoi aux règles communes.

- 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

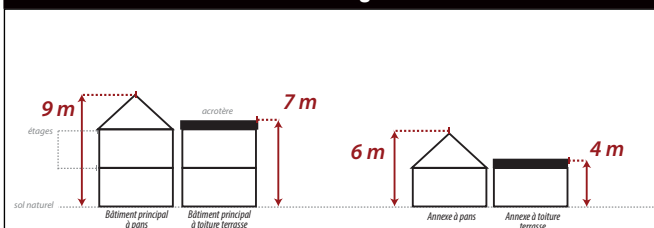
Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 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 6 mètres au faîtage ou de 5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, afin d'obtenir une continuité des lignes, de former des pignons, ou d'articuler l'ordonnancement architectural.

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des toitures

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

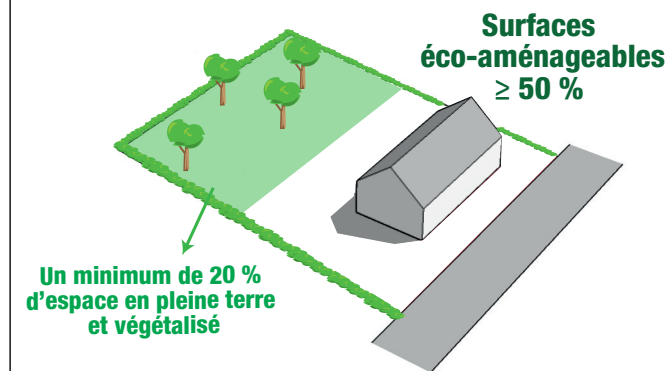
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Coefficient de Biotope par Surface

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 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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Il est exigé :
 - une place par «*Logement*» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².
 - 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.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Toute nouvelle construction principale devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoir de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.



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 communal (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

- 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	

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

Règle générale

- 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 publiques 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*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», «*Hébergement touristique*», «*Industrie*», «*Entrepôt*» ou de «*Bureau*».

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 25 mètres par rapport à l'alignement des Routes départementales ;
 - 10 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.

Pour les «*Logements*» :

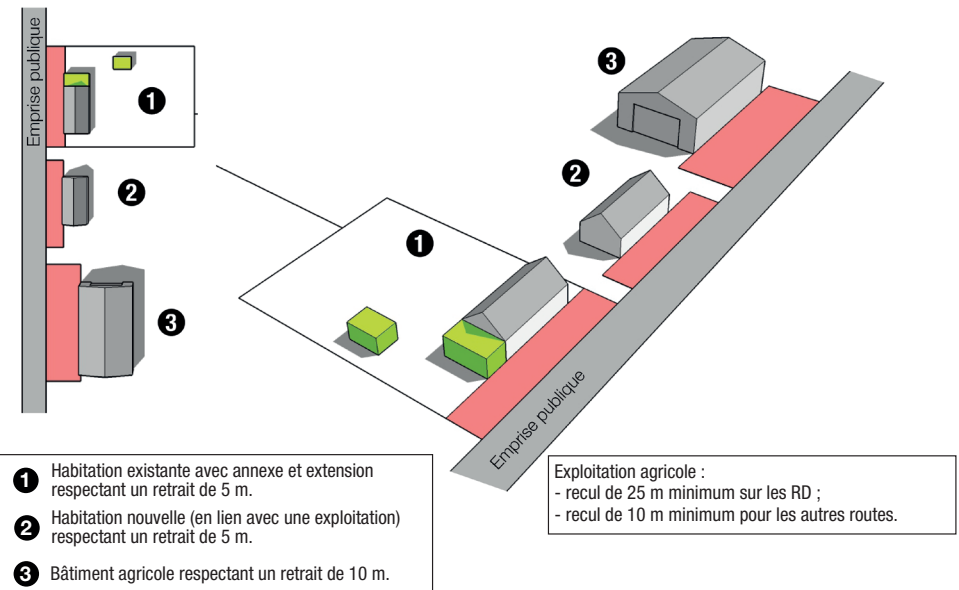
Règle générale

- 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.

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



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 des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU).

Règle alternative

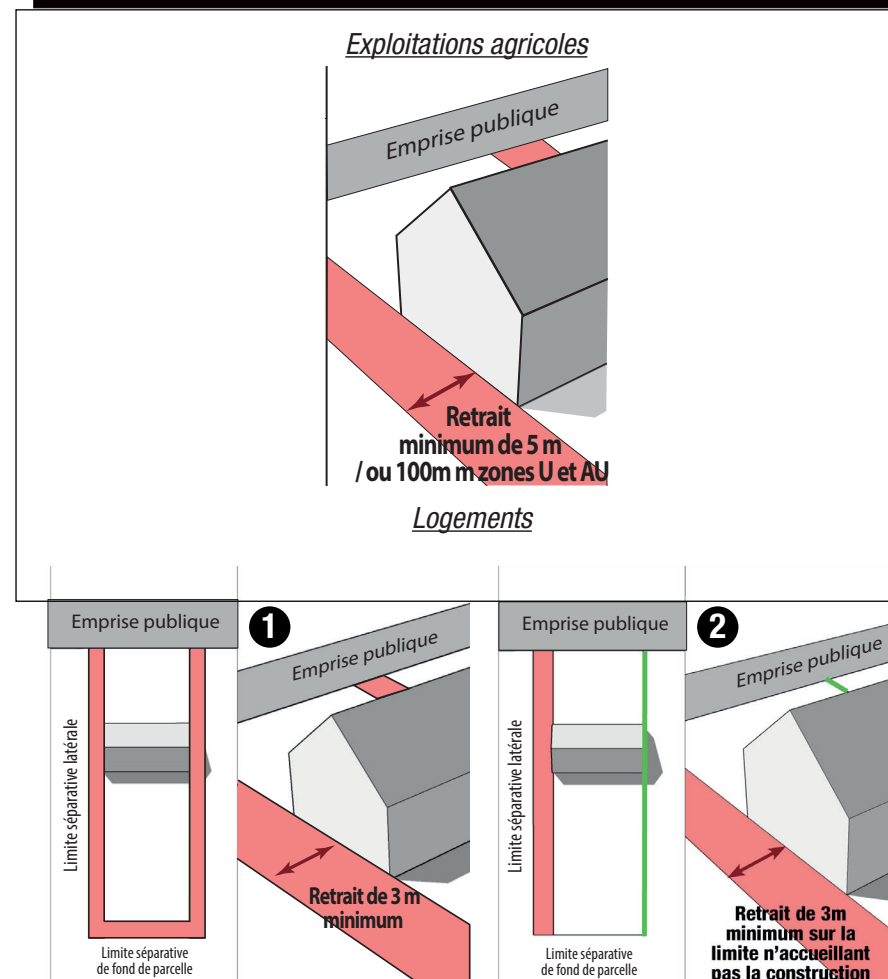
- Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles :
 - lorsqu'un site d'exploitation existe à moins de 100 mètres d'une zone urbaine, les nouvelles constructions pourront être autorisées dans le respect des distances sanitaires ;
 - pour certaines constructions ou activités pouvant être intéressantes à proximité d'une zone urbaine (type maraîchage ou autre).

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.

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

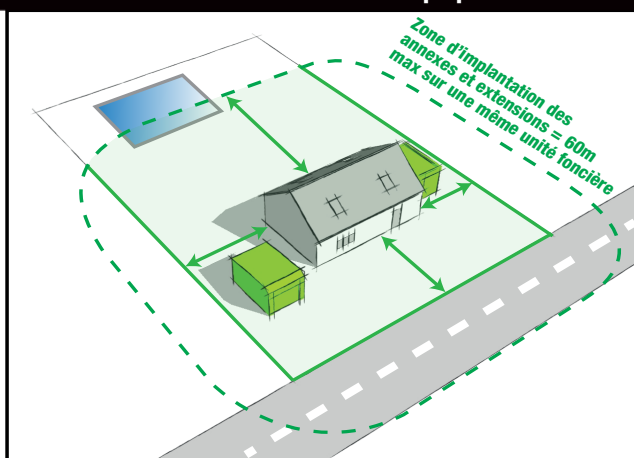
Règle générale

- Les annexes (piscine inclus) des «*Logements*» devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 60 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 80 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 maraîchage, etc.).
- Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.

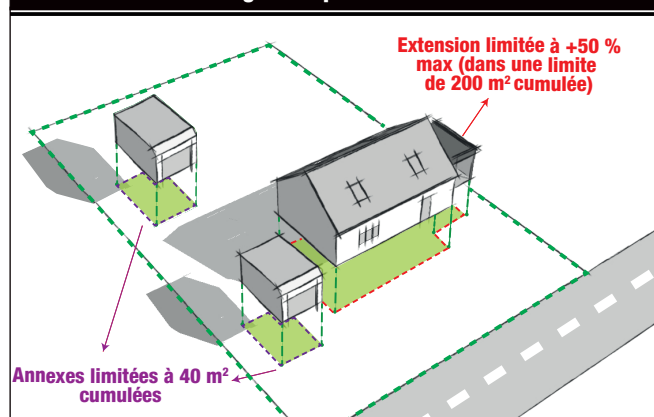
- Emprise au sol des constructions

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- La surface d'extension ne devra pas porter la surface totale au sol (bâtiment principal + extension) au-delà de 200m².
- Les annexes seront limitées à 40m² cumulées.

Illustration de la règle d'emprise 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 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

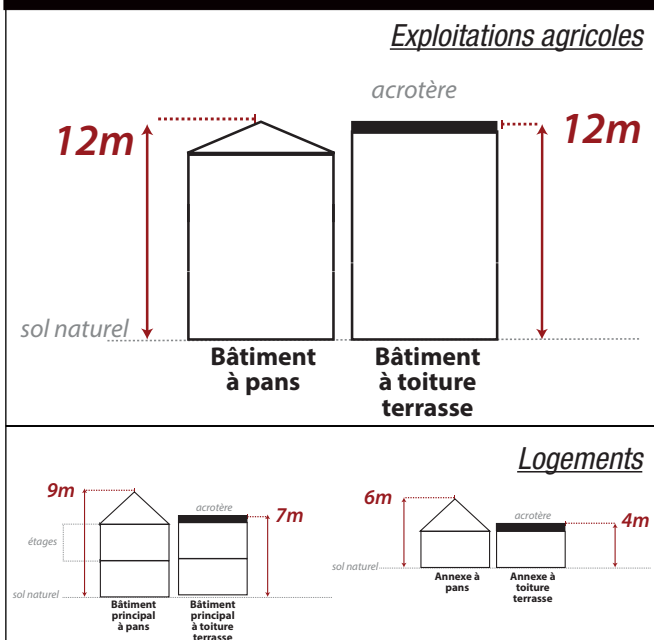
- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 5 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, afin d'obtenir une continuité des lignes, de former des pignons, ou d'articuler l'ordonnancement architectural.

V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des toitures

- Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Renvoi aux règles communes

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

Coefficient de Biotope par Surface

Pour les «*Logements*» :

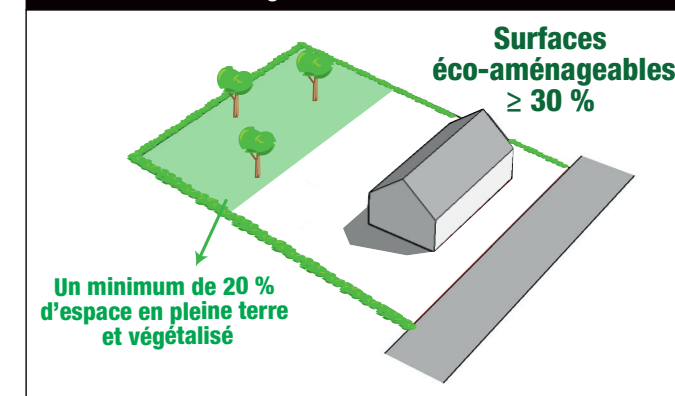
Règle générale

- 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.

- Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

Illustration des règles du traitement environnemental



V. LES ZONES AGRICOLES // 1. LA ZONE A

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Il est exigé une place par « *Logement* » créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- 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	A/E
3.2 //	RESTAURATION	
3.3 //	COMMERCE DE GROS	
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	A/E
3.6 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET 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	A/E
5.2 //	ENTREPÔT	A/E
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.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

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 nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 25 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

• 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.

• 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.

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

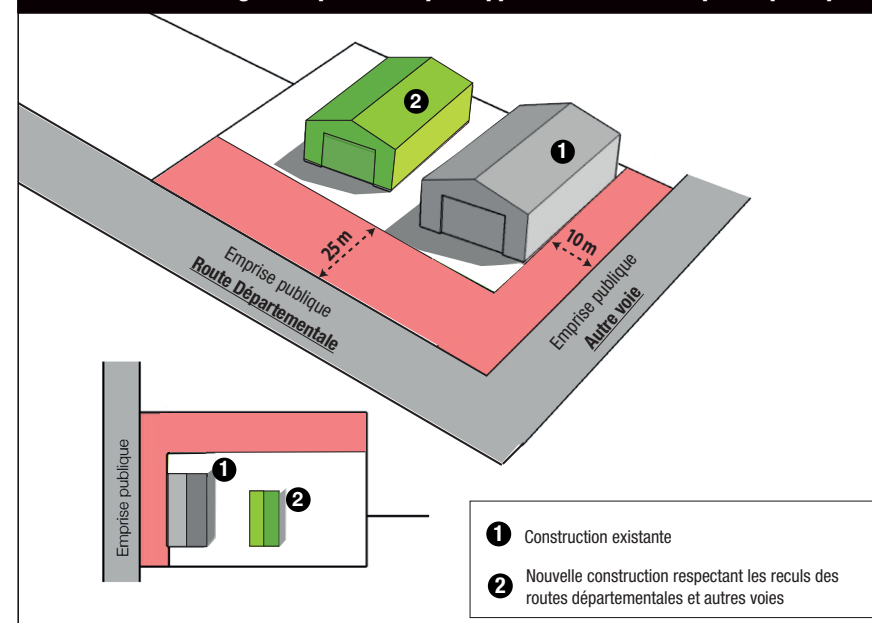
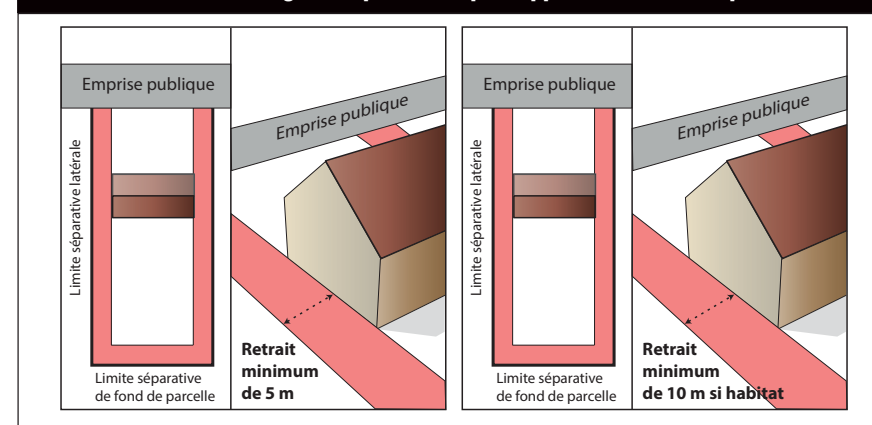


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



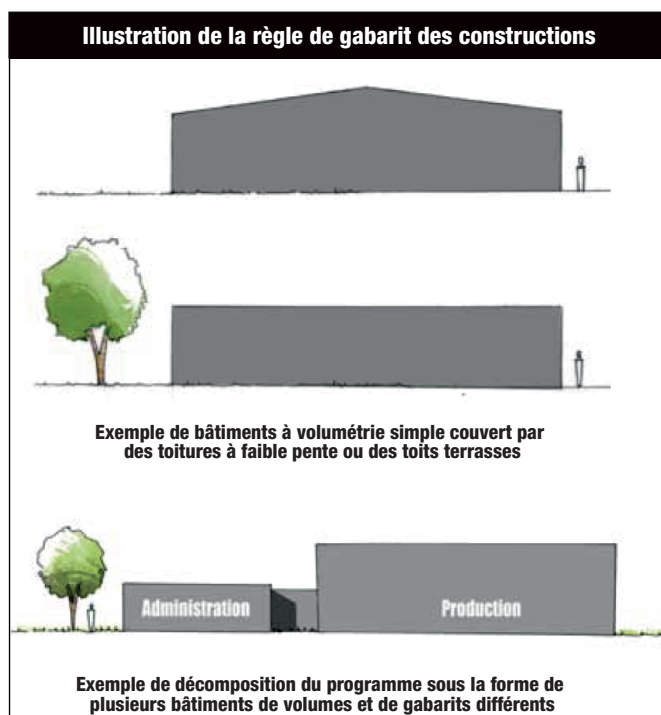
V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.



- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% d'une unité foncière dans une limite de 300 m² cumulée.
- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.

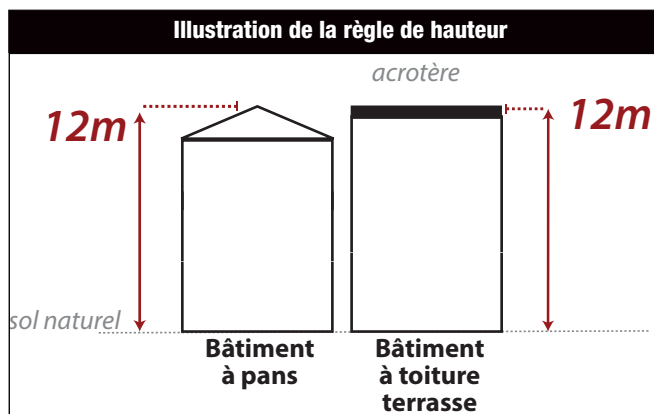
- Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres au faîtage ou de 12 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

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des toitures

- Renvoi aux règles communes.

- 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

- Renvoi aux règles communes.

- 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

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

toiture.

Règle alternative

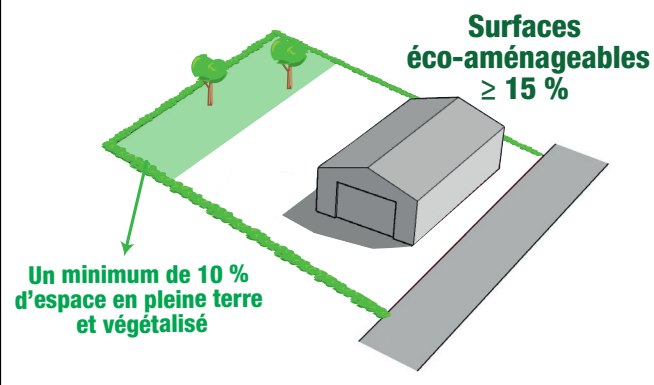
- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

• Coefficient de Biotope par Surface

- 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.

Illustration des règles du traitement environnemental

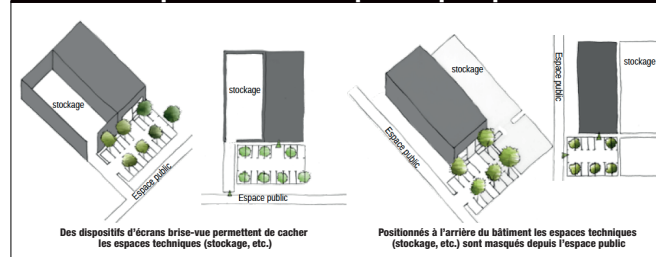


• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

• Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

• Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VI. LES ZONES NATURELLES // 1. 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 peut regrouper des constructions ne participant pas à l'armature urbaine du territoire communal (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 Interdictions 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		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	

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

Règle générale

- Les constructions et installations des « *Exploitations agricoles* » et des « *Exploitations forestières* » à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, 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 et nuisances 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 publiques 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 est admis pour une destination autorisée au 1.1.

VI. LES ZONES NATURELLES // 1. LA ZONE N

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• 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 :
 - 25 mètres par rapport à l'alignement des Routes départementales ;
 - 10 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.

Pour les « *Logements* » :

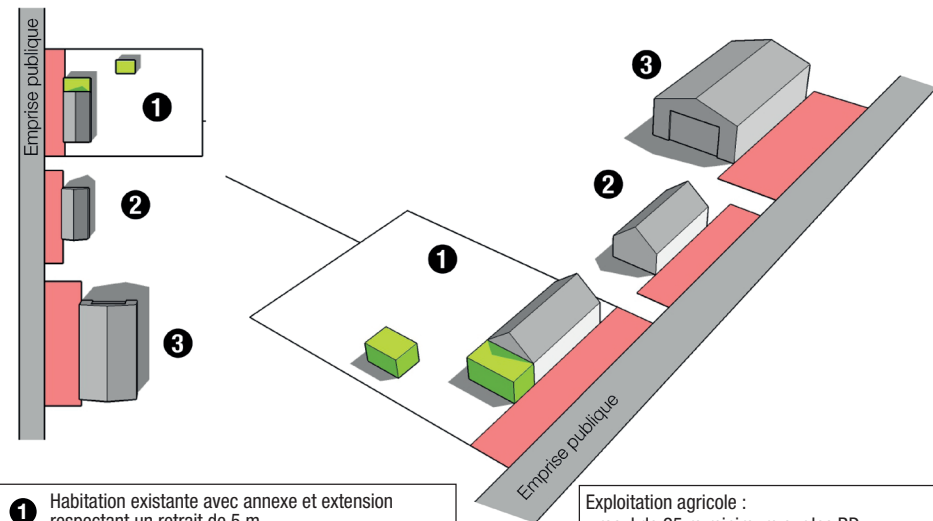
Règle générale

- Les constructions (principales, annexes et extensions) doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Règle alternative

- En agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

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



- 1 Habitation existante avec annexe et extension respectant un retrait de 5 m.
- 2 Habitation nouvelle (en lien avec une exploitation) respectant un retrait de 5 m.
- 3 Bâtiment agricole respectant un retrait de 10 m.

Exploitation agricole :
- recul de 25 m minimum sur les RD ;
- recul de 10 m minimum pour les autres routes.

VI. LES ZONES NATURELLES // 1. 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 des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU).

Règle alternative

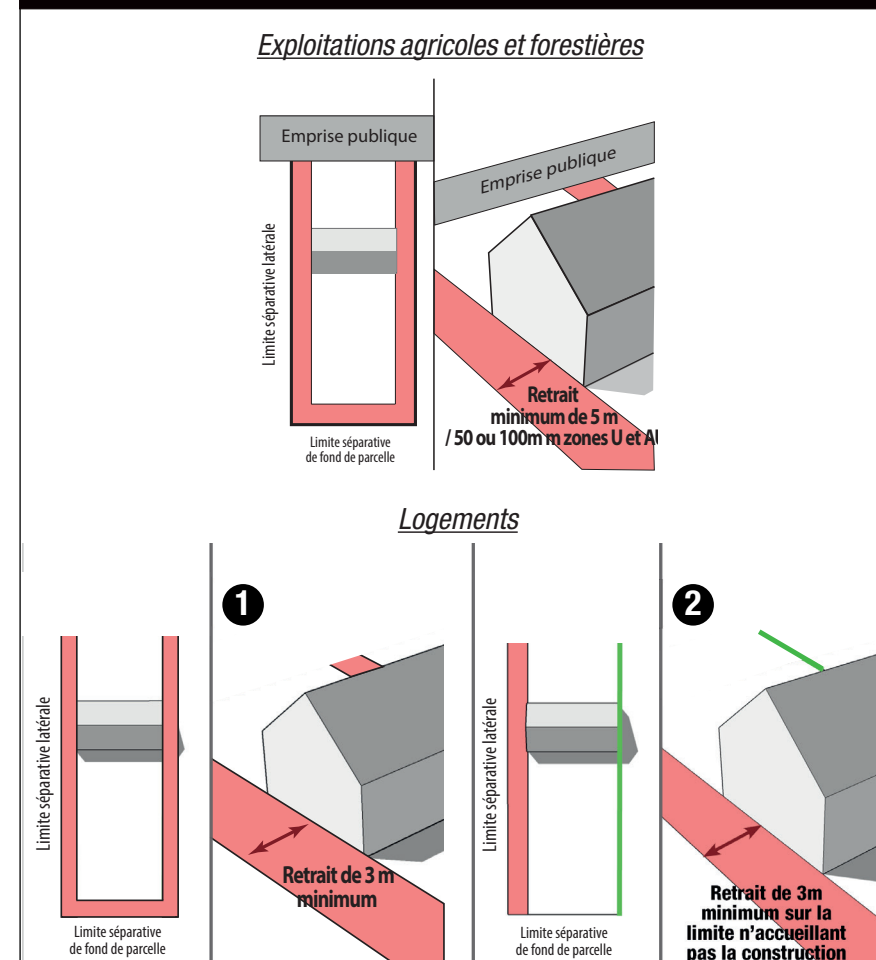
- Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles :
 - lorsqu'une exploitation agricole est déjà existante à moins de 100 mètres d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) sous réserve que la nouvelle exploitation respecte les distances sanitaires applicables et respecte une distance au moins équivalente à celle de l'exploitation 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.

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



VI. LES ZONES NATURELLES // 1. 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.

Pour les « *Logements* » :

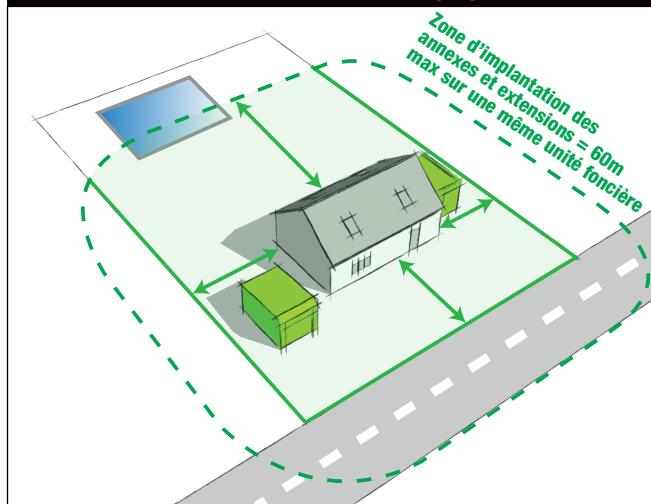
Règle générale

- Les annexes (piscines incluses) des « *Logements* » devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 60 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 80 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 et forestières* » :

- D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes (hors tunnel agricole, serre pour maraîchage, etc.).
- Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.

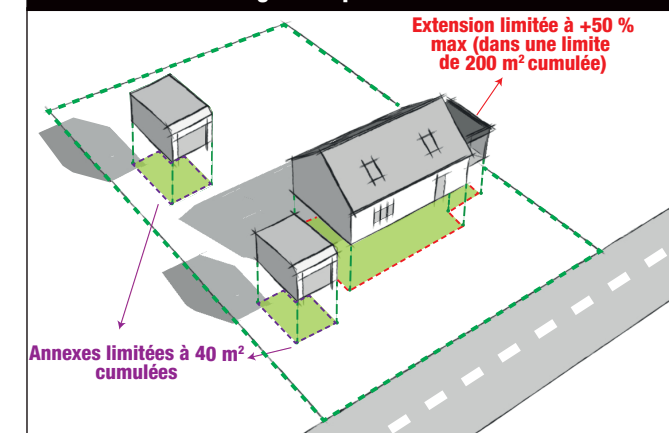
• Emprise au sol des constructions

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- La surface d'extension ne devra pas porter la surface totale au sol (bâtiment principal + extension) au-delà de 200m².
- Les annexes seront limitées à 40m² cumulées.

Illustration de la règle d'emprise au sol des constructions



VI. LES ZONES NATURELLES // 1. LA ZONE N

• Hauteur des constructions

Pour les « *Exploitations agricoles et forestières* » :

Règle générale

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

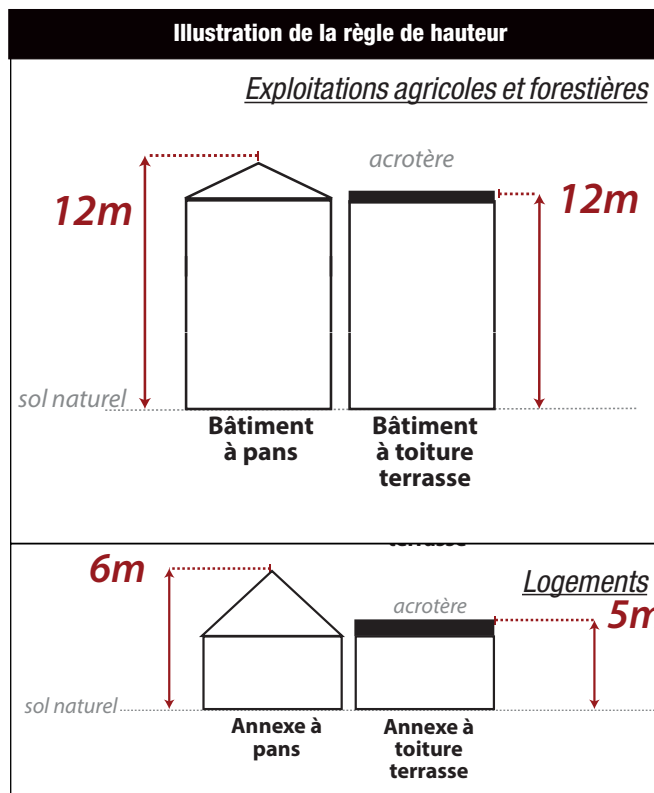
Règle alternative

- 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 9 mètres au faîtage ou de 7 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 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des toitures

- Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES NATURELLES // 1. LA ZONE N

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Renvoi au règles communes

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

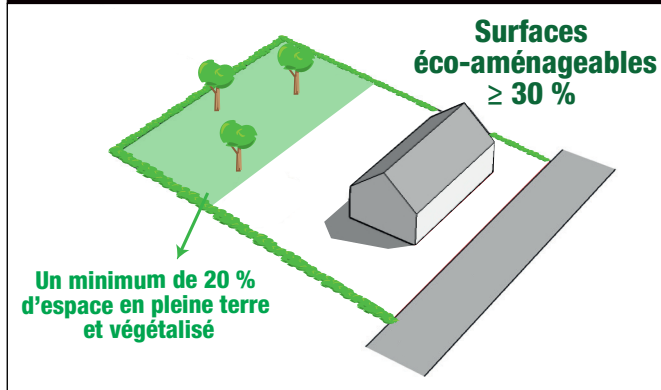
- Coefficient de Biotope par Surface

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.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Il est exigé la réalisation d'au moins deux places de stationnement par logement créé.

2.5. Stationnement

VI. LES ZONES NATURELLES // 1. LA ZONE N

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES URBAINES // 4. LA ZONE NE

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NE

(Présentation non-opposable)

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

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	NE
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	
2. HABITATION	NE
2.1 // LOGEMENT	
2.2 // HÉBERGEMENT	
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	NE
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	NE
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	NE
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

- Renvoi aux règles communes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES URBAINES // 4. LA ZONE NE

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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.

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»

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	NL
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	
2.	HABITATION	NL
2.1 //	LOGEMENT	
2.2 //	HÉBERGEMENT	
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	NL
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	NL
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	NL
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 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.

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

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.

• 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 NI.

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

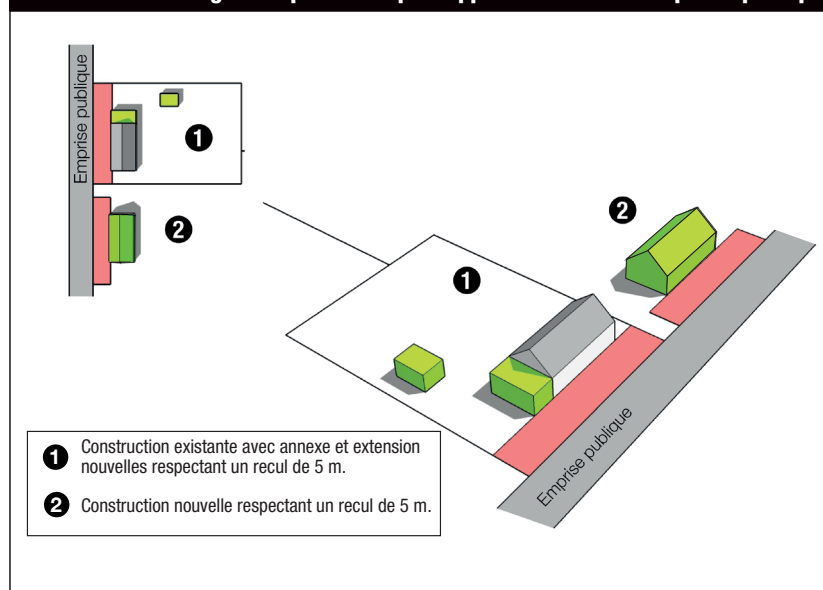
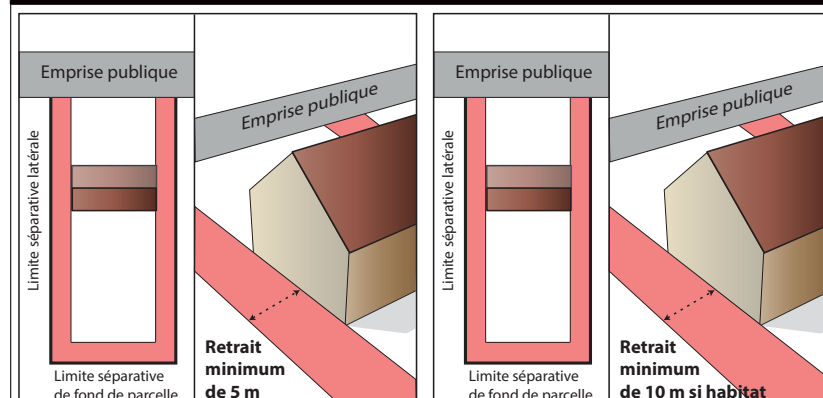


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% d'une unité foncière.
- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.

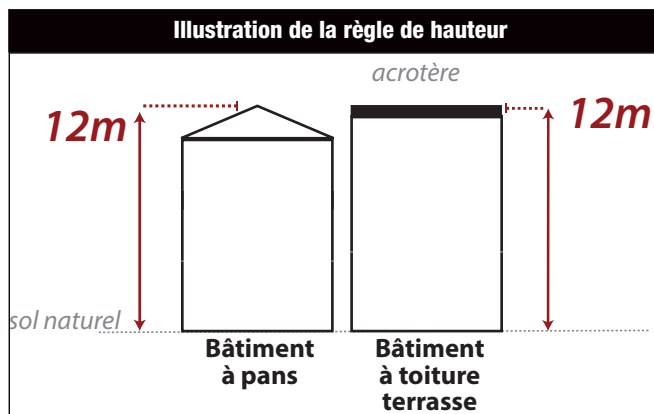
- Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres à l'égout du toit ou de 12 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

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- 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

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NL

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 30% de l'unité foncière.
- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

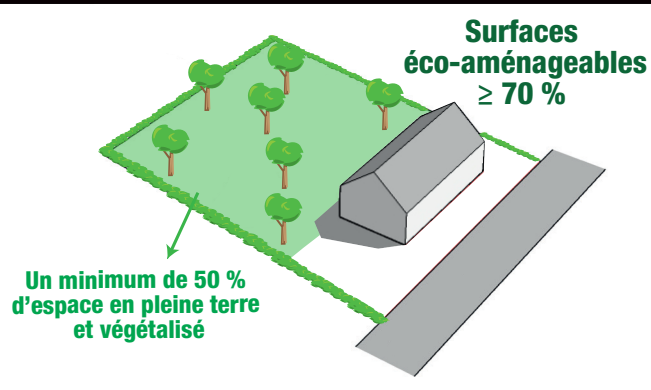
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

Illustration des règles du traitement environnemental



2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

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

- 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, remblais, 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	
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	

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

- Renvoi aux règles communes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES NATURELLES // 5. LA ZONE NP

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environ- nementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des construc- tions

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.



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

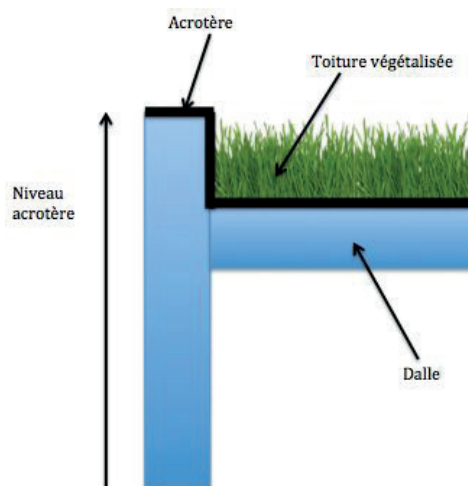
1.2 - Définitions et précisions sur l'application des règles

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

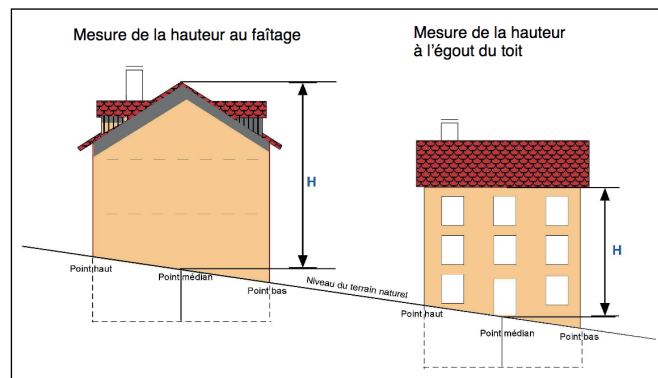
Habitations légères de loisirs

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 : Ux, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

DESTINATIONS et SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
EXPLOITATION AGRICOLE : Recouvre l'ensemble des bâtiments concourant à l'exercice d'une activité agricole . Sur la base du critère de «nécessité» peut être autorisé : - le logement de l'agriculteur ; - l'hébergement touristique à la ferme ; - les constructions permettant la vente directe des produits de l'exploitation.	EXPLOITATION FORESTIÈRE : Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
HABITATION	
LOGEMENT : Englobe les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou occasionnel. Cette sous-destination recouvre également : - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourte) ; - les chambres d'hôtes (limitées à 5 chambres + capacité max de 15 personnes) ; - les meublés de tourisme si pas de prestations hôtelières	HEBERGEMENT : Recouvre les constructions principalement à vocation sociale destinées à héberger un public spécifique : - hébergement des étudiants (CROUS) ; - foyers de travailleurs ; - EHPAD, maison de retraite ; - CHRS, CADA, etc.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL : Recouvre tous les commerces de détail (épicerie, super/hypermarchés). Elle inclut également les artisans pratiquant une activité commerciale de vente de biens (boulangers, charcutiers) ainsi que de vente de services (cordonniers, coiffeurs).	RESTAURATION : Recouvre la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale . N'inclut pas les restaurants administratifs ou scolaires réputés être indissociables de l'équipement ou du bâtiment ayant la même sous-destination.
COMMERCE DE GROS : S'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : METRO, grossistes).	ACTIVITÉS DE SERVICE OU D'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE : S'applique aux professions libérales (avocat, architecte, médecin) ainsi qu'à toutes les constructions permettant l' accomplissement de prestations de service (assurance, banques , agences immobilières, agence de location de véhicules, de matériel, showroom, magasin de téléphonie mobile).
HEBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE : S'applique à tous les hôtels ainsi que les prestations hôtelières (au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception). Recouvre également l'ensemble des constructions à vocation touristique : - les résidences de tourisme ; - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances . Recouvre également les terrains de campings , ainsi que les habitations légères de loisirs , les parcs résidentiels de loisirs et les locaux destinés au fonctionnement (bureau, sanitaire)	CINÉMA : S'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : Ex : Mairie, Préfecture, commissariat, caserne pompier, URSSAF, SNCF, etc.	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : Ex : fourrière, stations d'épuration + production énergies reversées dans réseaux publics de transport et de distribution : éolienne, champ panneaux photovoltaïque ATTENTION : méthanisation sont classés en exploitation agricole.
ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE : Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement , de formation, les hôpitaux ... Les Maisons de santé ne répondent pas à ces critères et seront classées dans «Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle».	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES : Recouvre les salles de concert, les théâtres...
EQUIPEMENTS SPORTIFS : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive : stades, piscines, gymnases.	AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : Ex : églises, mosquées, salles polyvalentes, maison associative.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
INDUSTRIE : Recouvre les industries et activités artisanales affiliées (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgiques...) et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.	ENTREPOT : Recouvre les stockages des biens ou de logistique .
BUREAU : Recouvre les sièges sociaux des entreprises privées ainsi que leurs différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION : Recouvre les constructions de grandes dimensions : palais et parcs d'expositions, zéniths...

VII. ANNEXES // 2. CHARTE BÂTIMENT AGRICOLE

CHARTRE DÉPARTEMENTALE DE L'INDRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Document réglementaire avec valeur

CHARTRE DÉPARTEMENTALE DES BATIMENTS AGRICOLES

Dans le cadre de l'application de la Charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP), signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Mr le Préfet, actualisée en Juin 2007, il convient que les bâtiments suivent les prescriptions suivantes :

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, ils devront :

- présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures et des façades en matériaux plutôt sombres et mats, en recommandant notamment l'utilisation du bois,
- choisir des couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives, ...) ainsi que pour les portes, éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de "traitement esthétique" particulier.

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations et permettant une intégration dans le site, est préconisé :

Pour les toitures sont ainsi recommandées l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Noir (RAL 9005 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

Pour les façades sont ainsi recommandées le bois peint ou lasuré, le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

Dans le cas de façades en bois la toiture sera forcément d'un ton différent : le gris foncé ou le noir conviendrait.

Pour les bâtiments agricoles les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés. S'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes seront traités de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent, les couleurs recommandées étant identiques à celles autorisées pour les façades.

Dans le cas d'extensions de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le ¼ de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

Tous les cas particuliers pourront bien sûr être étudiés en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'Architecte Conseil et le Paysagiste Conseil de la DDT ou le C.A.U.E. pour aboutir à la meilleure solution visuelle et économique.

PRESCRIPTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EN BOIS

Les constructions bois sont admises sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits),
- pas de bois saillants aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (sauf procédés de construction écologiquement performants), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

VII. ANNEXES // 2. CHARTE BÂTIMENT AGRICOLE

Document
réglementaire

avec

valeur

**Teintes retenues pour
les matériaux fibrociment**



**Teintes retenues pour
les composants métalliques selon le nuancier RAL**

utilisé par les fabricants pour désigner les couleurs de leur gamme de produits



**Avez-vous
pensé au bois ?**

Le bois est un matériau naturel qui peut être mis en couleur avec les teintes recommandées ci-dessus. Brut, il prend une couleur qui varie du gris argenté au noir et se fond sans heurt dans le paysage ■



Direction départementale de l'Équipement - Service de l'Environnement et de l'Urbanisme Réglementaires et de l'Habitat - Bureau de l'urbanisme Tél : 02 54 53 21 66 Fax 02 54 53 21 90 - BU.SEURH.DDE-36@equipement.gouv.fr

PSO - C. Huet - SCAT Photos -
PSO - Huet - SCAT Photos -
Édité - Juin 2007

**Insertion paysagère
des
bâtiments Agricoles**



**Des constructions bien intégrées
dans le paysage**

Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. La qualité de nos paysages dépend de leur bonne intégration visuelle ■

VII. ANNEXES // 2. CHARTE BÂTIMENT AGRICOLE

Document réglementaire avec valeur

En harmonie avec le paysage

Maisons paysannes et bâtiments d'exploitation témoignent d'une longue tradition constructive. Les volumes des bâtiments sont simples, les constructions nouvelles se greffent le plus souvent sans rupture avec les bâtiments existants. Les matériaux de construction d'origine minérale ou végétale sont de couleur mate et plutôt foncée. Ils s'inscrivent sans heurt dans le paysage ■



Une harmonie naturelle

Les évolutions récentes du bâti agricole

les bâtiments d'exploitation récents, de grandes dimensions, sont souvent construits en métal teinté, en structure comme en vêtue. Ils apparaissent comme des taches trop claires sans relation avec la végétation et les constructions existantes. Leur dispersion dans les campagnes peut être source de banalisation et d'enlaidissement ■

La charte départementale pour l'insertion des bâtiments agricoles

a été signée le 20 juin 2000 sous la présidence du préfet de l'Indre.



Une construction trop claire s'insère mal dans le paysage



Que recommande - t'elle ? :

- La simplicité du volume des constructions et l'unité de couleur pour réduire leur échelle dans l'espace
- L'utilisation de teintes plutôt sombres et mates pour que la construction n'apparaisse pas isolée et étrangère à son environnement
- Le choix de couleurs identiques ou de même tonalité pour les éléments constitutifs de l'enveloppe (façades, toiture, soubassements et accessoires) ■

