



5. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 26 février 2026



INTRODUCTION.....	3
I. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
1 – Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols	8
2 – Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales	9
II. LEXIQUE	13
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	32
1 – Lutte contre les risques et protections paysagères patrimoniales et environnementales	33
2 – Aspect extérieur des constructions.....	36
3 – Les règles spécifiques transversales	46
4 – Conditions de desserte des terrains et des réseaux.....	51
5 - Stationnement	54
6 – Performance énergétique et environnementale	58
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES	59
Zone UCV : Secteur de centre-village.....	60
Zone UR1 : Secteurs résidentiels organisés	69
Zone UR2 : Secteurs résidentiels diffus.....	76
Zone UR2GB : Quartier des grands billons	85
Zone UH : Secteurs de hameaux	90
Zone UE : Secteurs d’équipements	98
Zone UAE : Secteurs d’activités économiques et artisanales.....	102
Zone AUR : Zone à urbaniser en quartier résidentiel.....	107
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ..	117
VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES	127
VII. ANNEXES.....	136

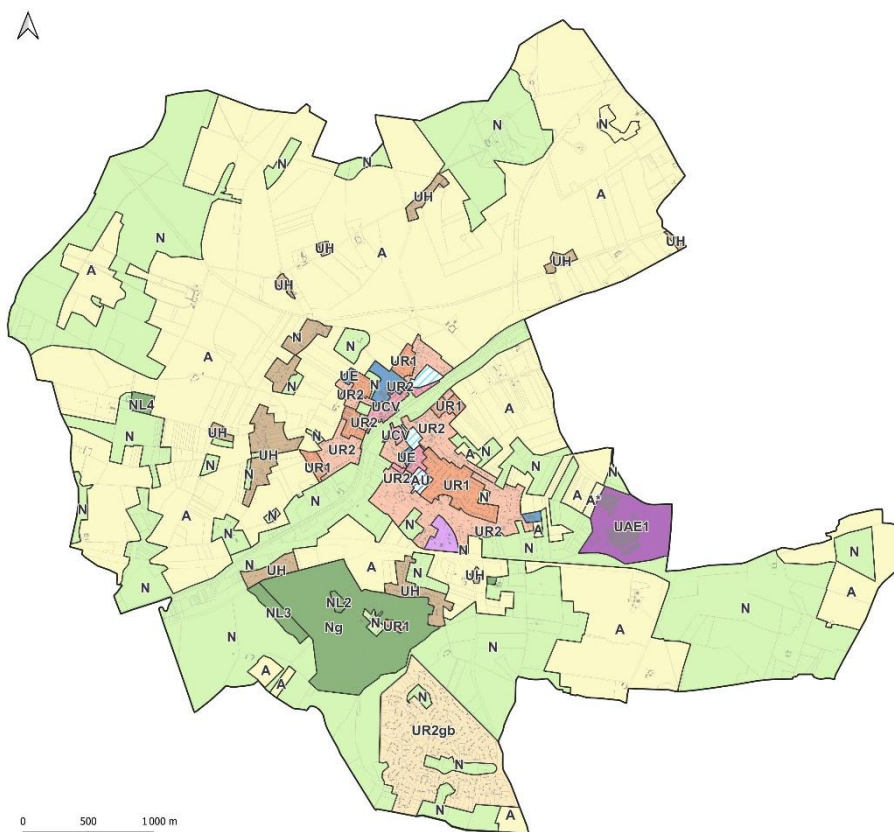


INTRODUCTION

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Donnery. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la protection de la trame verte et bleue



INTRODUCTION

3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions communes
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser
- **Partie 5** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 6** : dispositions applicables à la zone agricole

NB : Les termes faisant l'objet d'une définition au sein du lexique sont identifiés en *italique*.

NB : les références à d'autres législations (code civil, code de la construction et de l'habitation, code du patrimoine, code de l'environnement) apparaissent à titre de rappel sur fond coloré.

INTRODUCTION

5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *Emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.
Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, et 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.



I. DISPOSITIONS GENERALES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
2. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
3. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
4. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
5. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
6. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, 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.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli (en particulier dans le cas de sinistres), 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 le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas présent, le PLU autorise la reconstruction à *emprise au sol* identique, et sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des règles du PLU dans les conditions ci-dessus, et dans le respect du plan de prévention des risques naturels.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

CLOTURES

En application de la délibération du Conseil municipal du 1er septembre 2007, l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

DEROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. C'est-à-dire que dans le cadre d'une division d'un terrain existant en deux terrains dont un à construire, l'ensemble des règles édictées au titre du présent règlement doivent être appliquées.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 1er septembre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

PREVENTION DU RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant en annexe des servitudes, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020, modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'*extension* d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel, consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

SITES ARCHÉOLOGIQUES

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Donnery figure sur le plan en annexe. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

VOIES BRUYANTES

La commune de Donnery est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des *bâtiments* dans les secteurs affectés par le bruit (RD 2060 et RD921). Cet arrêté du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de *bâtiments* et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les *voies* et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

ARRETE MINISTERIEL CLASSANT LA RD 2060 EN VOIE EXPRESS

Un arrêté ministériel du 21 décembre 1976 classe la RD 2060 route express. Aussi, une bande de 100 m inconstructible par rapport à l'axe des voies en dehors des zones urbaines existantes est rappelé sur le plan de zonage.



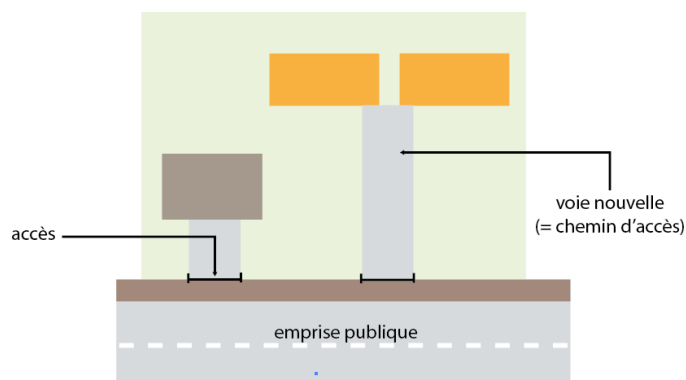
II. LEXIQUE

LEXIQUE

Accès et voie

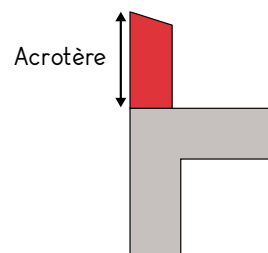
L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

La *voie nouvelle* (ou *chemin d'accès*) est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs unités foncières distinctes ou plusieurs constructions.



Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.



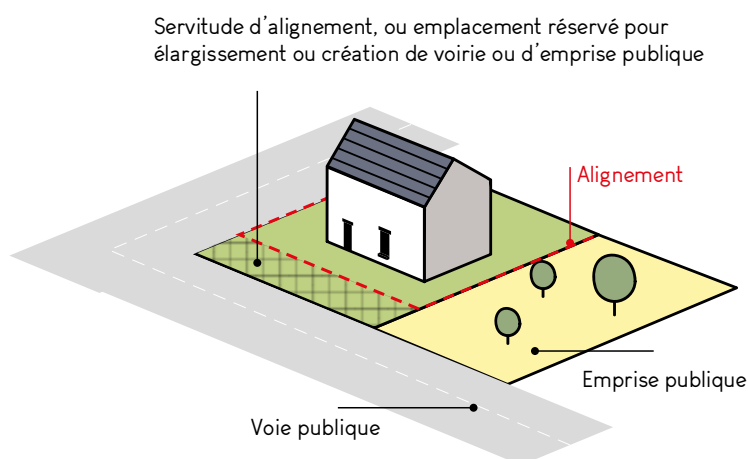
Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

L'*alignement* est la limite entre la *voie* publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *Emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une *voie* publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.

Il est à noter que le Canal d'Orléans, le Cens et les autres cours d'eau ne doivent pas être considérés comme des emprises publiques au sens du présent règlement, concernant l'alignement des constructions.



LEXIQUE

Aménagement dans le volume existant

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires mais exclut une modification de l'emprise ou de la hauteur de la construction.

Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité.

Attique

Niveau supérieur d'une construction réalisé avec un retrait significatif sur au moins 2 côtés par rapport au nu de la façade de l'étage précédent.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

Berges des cours d'eau

Voir « Cours d'eau et étang »

Carports

Les carports sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur au moins 2 faces. Les carports peuvent être adossés à la construction principale, à une construction annexe, ou édifiés de manière indépendante.

II. LEXIQUE

LEXIQUE

Châssis de toit

Un châssis de toit, est une fenêtre de toit ou fenêtre rampante correspondant à une ouverture pratiquée dans un toit ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. L'ouverture s'effectue par rotation ou projection. Dans le langage courant, on utilise souvent le mot « velux ». Le châssis de toit peut potentiellement générer des vues. Afin de déterminer si le châssis de toit génère ou non des vues, se reporter à la définition des « Ouvertures créant des vues ».

Exemples de châssis de toit

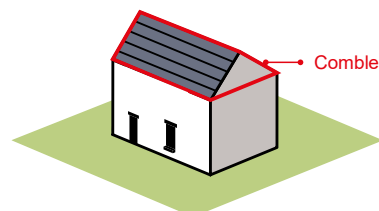


Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Comble

Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture à pente d'un *bâtiment*. Le mur du *comble* est également dénommé pied-droit.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

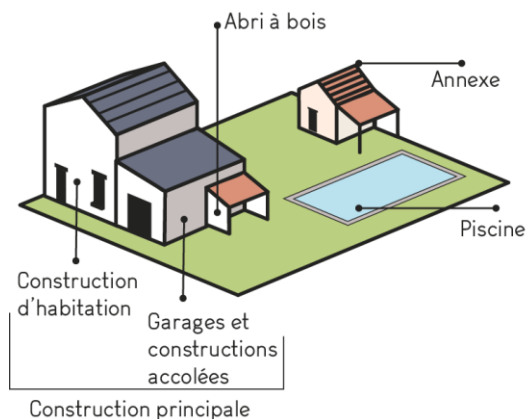
II. LEXIQUE

LEXIQUE

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais dont l'usage est complémentaire (abri de jardin, stationnement, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie) ;
- une construction close ou non, et couverte, dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 m au point le plus haut et d'une *emprise au sol* limitée à 40 m² ;
- une construction non contiguë à une *Construction principale* ;



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 5 m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle et, dans ce cas et par exception, doivent être considérés comme des constructions annexes.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

Les constructions d'un volume supérieur à celui défini ci-avant sont considérées comme des *constructions principales*.

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*.

Une construction édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Construction principale

La *construction principale* correspond au volume bâti constitutif de la destination autorisée dans chacune des zones.

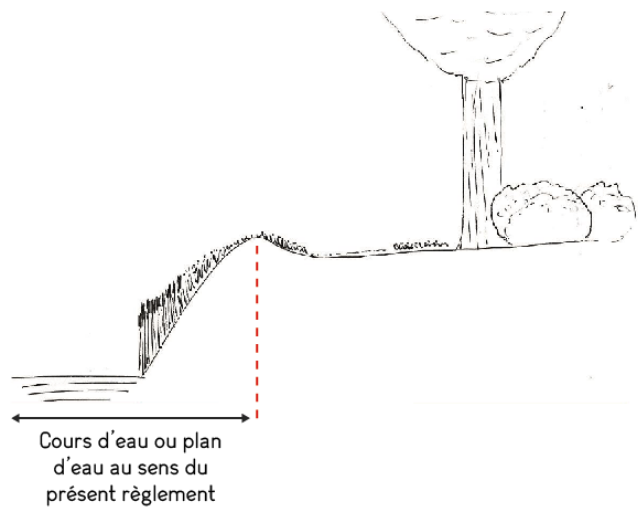
Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal : il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur inférieure à 1,80m)...

LEXIQUE

Cours d'eau, plans d'eau (trame bleue)

La trame bleue correspond à l'ensemble du réseau hydrographique du territoire : cours d'eau et plans d'eau (mares, étangs...).

Un *cours d'eau* correspond à une étendue d'eau linéaire. Au sens du présent règlement, le Canal d'Orléans est considéré comme un cours d'eau, de même que le Cens, la Crenolle et l'ensemble des cours d'eau réguliers identifiés au plan de zonage. Les berges des cours d'eau, espace entre l'eau et le point haut à partir duquel la rive débute, sont considérées comme faisant partie du cours d'eau au sens du présent règlement.



Un *plan d'eau* est une étendue d'eau stagnante, naturelle ou formée artificiellement, d'une superficie d'au moins 30 m² (berges comprises). Au sens du présent règlement, les *plans d'eau* induisent les mêmes règles que les cours d'eau, notamment concernant le retrait des constructions par rapport à la trame bleue protégée.

II. LEXIQUE

LEXIQUE

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 et actualisé par décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « 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.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, métiers d'art, etc.).
Restauration	
La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).

II. LEXIQUE

Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec 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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" 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 services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).

II. LEXIQUE

Entrepôt	
La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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.	– Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « 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.	– Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.

II. LEXIQUE

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « 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.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire 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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.	Toute construction concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

LEXIQUE

Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

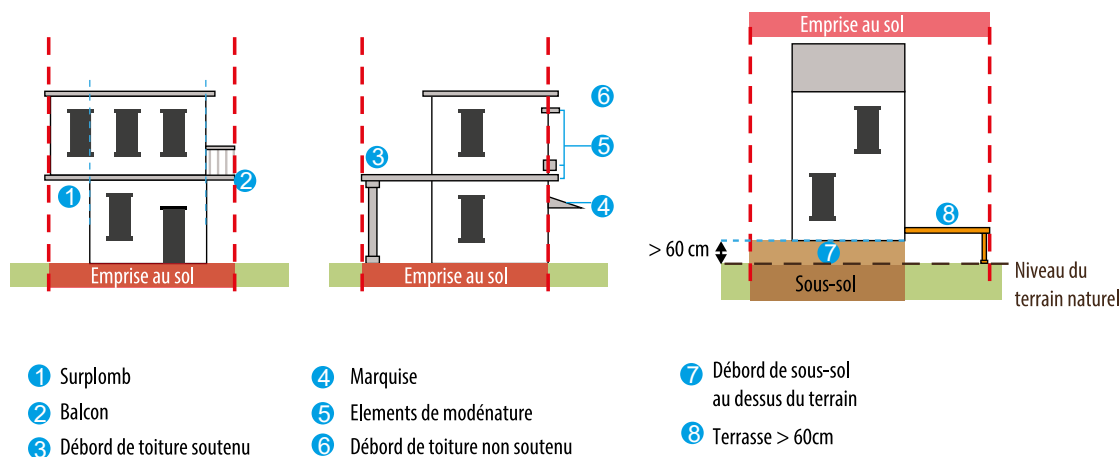
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Elle s'exprime par rapport à la proportion de l'unité foncière contenue dans la zone (une unité foncière peut être scindée en plusieurs zones). Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*. Pour le cas des *piscines*, voir chapitre dispositions communes.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.



Schémas
à titre indicatif

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

LEXIQUE

Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsqu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, *accès* piétons imperméables, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Espace perméable

Un *espace perméable* est un espace qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

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*.

Exhaussement

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'homme.

Façade

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. On distingue la *façade* principale (*façade* sur rue), la *façade* arrière et les *façades* latérales le plus souvent appelées *pignon*.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

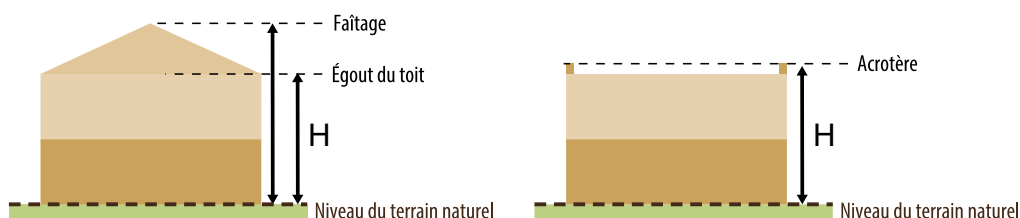
II. LEXIQUE

LEXIQUE

Faîtage

Le *faîtage* correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

Hauteur des constructions



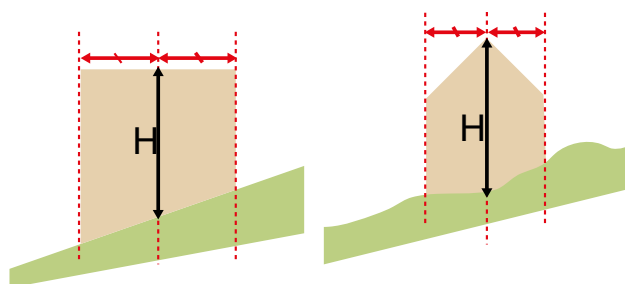
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. 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 (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation 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.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

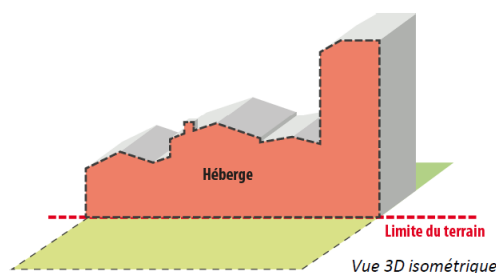
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la *façade* ou du *pignon*.

Si la longueur de *façade* excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.



Héberge

L'héberge est une ligne définissant le gabarit enveloppe d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux terrains.



LEXIQUE

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

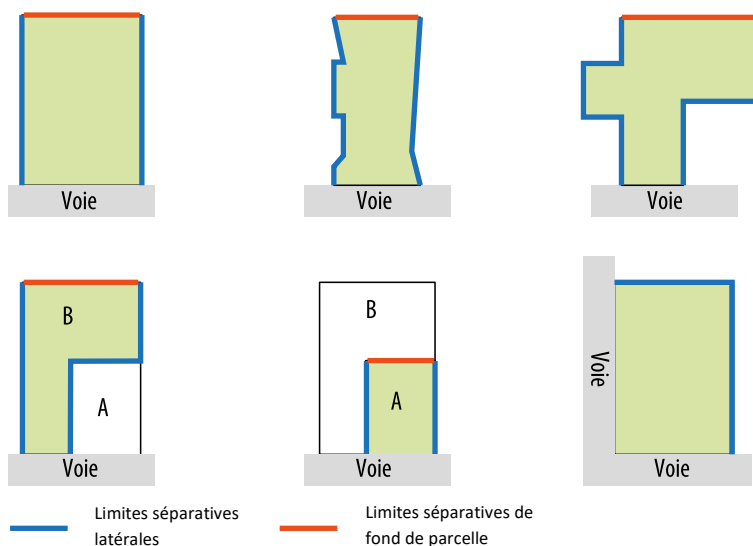
Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

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.

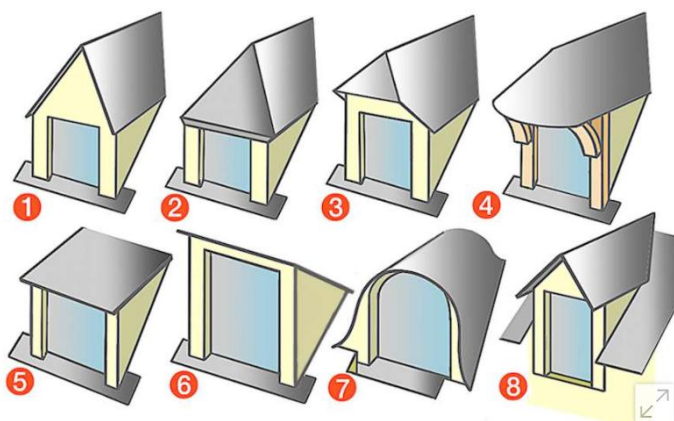
En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies* et emprises publiques.

Les *limites séparatives* peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Lucarne

Une *lucarne* est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au *comble*. La *lucarne* est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « *joues* » ou « *jouées* ») et d'une *couverture* généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La *lucarne* est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

LEXIQUE

Lotissement

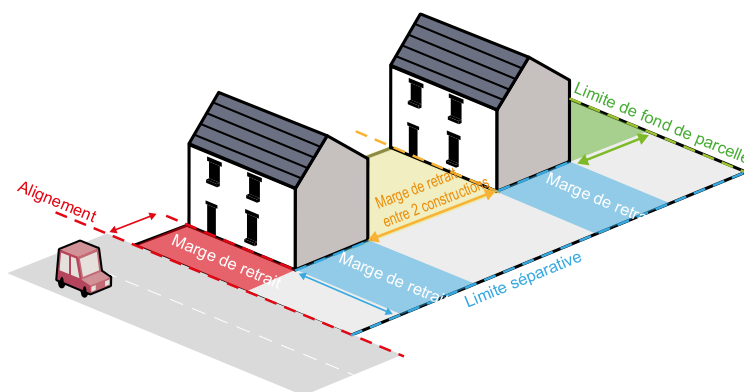
Aux termes de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. ».

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la *marge de retrait* de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La *marge de retrait* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



Matériaux biosourcés

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de biomatériaux ou d'agro-ressources.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade avec ouverture* est une *façade aveugle*.

LEXIQUE

Ouvertures créant des vues

Sont considérées comme ouvertures générant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ; les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

Ne sont pas considérées comme ouvertures générant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège (partie basse de la fenêtre) est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines,
- les châssis fixes à verres dépolis s'ils présentent une surface inférieure ou égale à 50 cm²,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés translucides,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

Ouverture de toit

Voir *Châssis de toit*

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Parement

Le *parement* correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements, notamment mécaniques.

Piscine

Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La *piscine* concerne également la catégorie des jacuzzis. Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des *constructions annexes* et ne consomment pas d'emprise au sol. Elles doivent toutefois respecter les dispositions en matière d'espace de *pleine terre* et d'*espaces perméables*.

Rappel : Tout bassin d'une superficie de plus de 10 m² et jusqu'à 100 m² doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable. Au-delà de 100 m², un permis de construire est obligatoire. La piscine doit obligatoirement être équipée d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade.



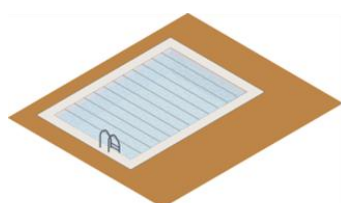
II. LEXIQUE

LEXIQUE

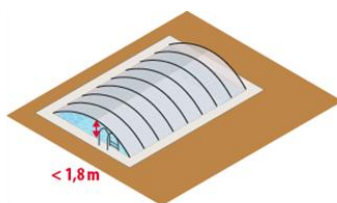
Les *piscines* non pourvues de dispositif de *couverture* ne sont pas constitutives d'*emprise au sol* pour l'application du présent règlement. En revanche, les *piscines* et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'*espace vert de pleine terre*.

Une *piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la *couverture* est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

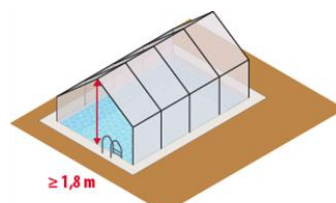
Aussi, une *piscine* couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de *couverture* est supérieure ou égale à 1,80 mètre. Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture d'une hauteur supérieure à 1,80 m, elle constitue de l'emprise au sol (cf. photo ci-contre).



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

Exemple de piscine non-couverte :

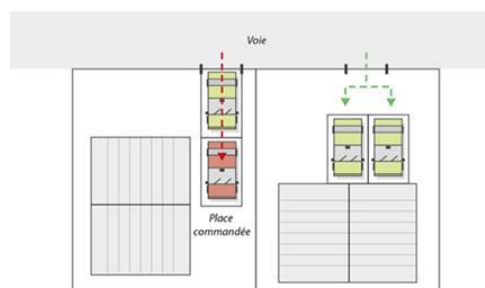


Exemple de piscine couverte :



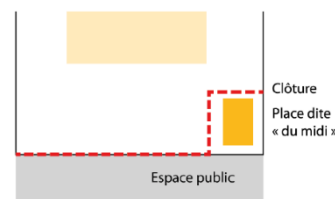
Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement.



Place du midi

Il s'agit de places de stationnement non closes, réalisées sur l'unité foncière, en vis-à-vis de la rue (cf. schéma), d'une dimension d'au moins 5 mètres x 2,50 mètres.



II. LEXIQUE

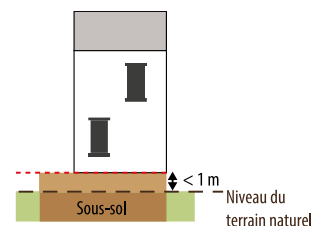
LEXIQUE

Pignon et mur *pignon*

Le *pignon* est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur *pignon* est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade* principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La *surélévation* est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] 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 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 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

Voir « *unité foncière* »

LEXIQUE

Terrain bâti existant

Un *terrain bâti existant* est une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction régulièrement édifiée, c'est à dire qui, si elle était réalisée aujourd'hui nécessiterait une autorisation des droits du sol.

Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Terrain voisin

Un *terrain voisin* est une unité foncière située par-delà une limite séparative du terrain concerné, accolé à celui-ci.

Unité foncière

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Unité foncière existante à la date d'application du PLU

Une unité foncière existante prise en considération par le présent règlement est comprise comme figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Voie

cf. « accès et voies »



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 – LUTTE CONTRE LES RISQUES ET PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION

Une partie du territoire de la commune est soumise au risque d'inondation lié à plusieurs phénomènes en fonction de la localisation :

- remontée de nappe phréatique,
- ruissellement, débordement de rus, cours d'eaux ou fossés.

« En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, afin de protéger les biens et les personnes des risques d'inondation, pour toute construction située au sein du périmètre des secteurs vulnérables ou inondables :

- les sous-sols sont interdits ;
- la côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel ;
- les équipements sensibles doivent être situés à 1 mètre minimum au-dessus du sol
- il est obligatoire de créer un étage accessible ou des combles disposant d'un plancher praticable afin d'offrir une zone de refuge permettant en outre, une réoccupation plus rapide après inondation
- Les clôtures pleines sont interdites. ».

ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

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, des plantations d'*alignements*.

Le classement 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les *accès* aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 – LUTTE CONTRE LES RISQUES ET PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les *piscines* non couvertes de 50 m² maximum margelle comprise,
- les *constructions annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m, (en zone UH au-delà d'une bande de 30 m mesurée depuis la rue : elles devront être constituées de bois),
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les *alignements* d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les *alignements* d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues...).

Les *accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

CORRIDORS ECOLOGIQUES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tous aménagements ou constructions susceptibles de porter atteinte au corridor écologique et à leur fonctionnement sont interdits, hormis les infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 – LUTTE CONTRE LES RISQUES ET PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ZONES HUMIDES AVEREES OU PRESUMEEES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

Par ailleurs, dans les zones humides avérées (par une étude de caractérisation) il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites,
- de réaliser quelque *affouillement* ou *exhaussement* de sol.

TRAME BLEUE À PRÉSERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les cours d'eaux ainsi que les mares et les plans d'eaux et leurs berges doivent être préservés. Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer leur fonctionnement. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai ou *comblement* et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 12 mètres autour des éléments identifiés au titre de la trame bleue à préserver.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite
- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* des constructions protégées doit, de préférence, respecter l'identité architecturale de la construction ; une extension différente pourrait être étudiée.
- Toute restauration de *clôture* patrimoniale doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la zone urbaine ou à l'harmonie des paysages. D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Toute construction ou extension de construction, doit si possible s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines. En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux. Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure. Des exceptions aux règles pourront être faites lorsque cela s'avère nécessaire pour la bonne mise en œuvre de techniques de bâtiments particulières à l'économie d'eau, d'énergie, au bioclimatisme ...

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Les constructions à usage d'habitation devront avoir une côte de rez-de-chaussée supérieure au terrain fini sans être supérieure à 0,5 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées en secteurs reconnus inondables).

En zones UE et UAE, les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à l'exception des dispositions sur les *clôtures* et les toitures concernées par ces zones.

VOLUME DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses. Pour rappel, tout bâtiment accolé à l'habitation fait partie de la construction principale.

Au sein du périmètre de protection des Monuments historiques, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique « monomur » ou les parpaings est interdit.

Les nouvelles constructions, comme les réhabilitations du bâti et les modifications des façades existantes feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes. Les façades donnant sur le canal devront être traitées comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites en respectant les tonalités suivantes : beige, sable, ocre clair, gris clair et blanc cassé. Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé dans les tons clairs. Le blanc non pur, le gris, et d'autres teintes plus foncées peuvent être autorisées sur une partie du bâtiment, à condition que la teinte choisie s'intègre de manière qualitative dans l'environnement.

Les constructions en plaques de béton, fibrociment ou en plaques galvanisées sont interdites. Il en est de même pour les plaques béton imitation bois.

Les réhabilitations du bâti existant et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les bardages en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

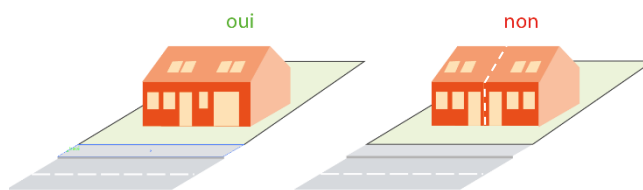
Les constructions annexes devront être réalisées avec le même soin que les constructions principales.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones, à l'exception des zones UE et UAE

- Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les façades doivent être de teinte claire. Toutefois, une teinte plus foncée est autorisée sur l'une des façades ne dépassant pas une partie de l'ensemble de la construction, à l'exception des constructions repérées comme élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.
- L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade, sauf s'il s'agit de volets roulants solaires.
- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.
-
- Les façades des constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'une recherche architecturale dans leur composition. En aucun cas une façade ne pourra reproduire une répétition de la même composition des ouvertures (intégrant notamment plusieurs portes d'entrée), afin d'éviter la monotonie des paysages urbains.
- Les maçonneries autres que les briques pleines de parement ou les pierres de taille seront enduites et la couleur des enduits sera obligatoirement de ton sable ou de teinte claire, en harmonie avec l'environnement. Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé dans les tons clairs. Le blanc non pur, le gris, et d'autres teintes plus foncées peuvent être autorisées sur une partie du bâtiment. Le blanc pur est interdit sur toutes les constructions.
- Les constructions annexes devront présenter des façades qualitatives au même titre que les constructions principales.



(Schéma ajouté à titre illustratif)

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES OUVERTURES ET MENUISERIES

Les percements des nouvelles constructions doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature). Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent de préférence présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures).

Lors de l'agrandissement, de la restauration de bâtiments existants ou de la modification, on préservera les ouvertures et leurs encadrements. Les ouvertures nouvelles pourront être réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes. Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection. Leur remplacement ne devra pas conduire à une modification trop importante de l'aspect originel de la façade.

Sur le bâti traditionnel, il est préconisé des ouvertures plus hautes que larges.

L'installation de capteurs solaires est autorisée, sous réserve de leur bonne intégration architecturale.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, les ouvertures nouvelles devront être adaptées à la forme architecturale de l'extension et pourront ainsi mobiliser un langage architectural similaire à la construction existante ou contemporain.

LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la *façade* et doivent être adaptés à l'architecture de la construction. La hauteur des aménagements des *façades* commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'un local commercial se développe sur plusieurs constructions contiguës, la devanture ou vitrine doit respecter la composition existante de la *façade* de chaque bâtiment (superposition des *ouvertures* selon un axe d'*alignement*, interdiction de créer une devanture uniforme sur plusieurs bâtiments contiguës).

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

Les enseignes doivent être parfaitement intégrées et respecter les obligations du Code de l'environnement et ne constituer aucune gêne pour la circulation.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES TOITURES

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*, d'inclinaison égale ou non, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, les toitures terrasses ainsi que les toitures à un seul *pan* dont la pente est inférieure à 45°, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture de la *Construction principale*, qu'elles soient intégrées à la composition d'ensemble de la construction et qu'elles n'excèdent pas 3,5 mètres à l'*acrotère*. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions dont la destination est autre que l'habitation, dans les zones UAE, N et A. Les toitures terrasses y sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées dévoyés, doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Les *panneaux* solaires sont autorisés dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement. Ils devront être implantés si possible de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (sauf impossibilité technique).

Les lucarnes et châssis de toit :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté et ne devront pas générer un effet de batterie.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, de dimension réduite, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois les lucarnes seront implantées si possible à l'aplomb du mur de façade. On conservera et restaurera prioritairement les lucarnes existantes.

Exemples de lucarne et châssis de toit autorisés :



Lucarne



Châssis de toit

Exemple d'ouverture en toiture interdite :



Chien assis

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés, de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité. De préférence, un alignement des ouvertures du toit avec les ouvertures de la façade sera recherché.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et *voies* publiques.

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent si possible présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*).

Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisées à l'identique.

Les constructions annexes devront comporter une toiture réalisée avec des pentes dont la composition est harmonieuse avec la construction principale.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les modes de couvertures des constructions principales :

En zone UCV, les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :

- La tuile plate de type dite « de pays », d'une densité supérieure à 50 tuiles / m² : elles seront choisies dans une gamme, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun, rouges ou grises imitation ardoise).
- L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire.
- Des matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées, et de la toile goudronnée.
- Le bac-acier, s'il présente une intégration harmonieuse avec la construction projetée et son environnement, à l'exception du bâti remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- La tuile mécanique si le bâtiment dès son origine a été conçu pour être couvert avec ce matériau.
- Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié.

En zones UR1, UR2, UR2gb, UH et AUR :

Les remaniements des toitures de type « chaume » existantes peuvent être réalisées à l'identique.

Pour les toitures à pentes, les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :

- La tuile plate ou aspect tuile plate avec une densité minimum de 20 / m² : elles seront choisies de préférence dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun, rouges ou grises imitation ardoise)
- L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire ou les tuiles de couleur « ardoise ».

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Le bac-acier ou le bac-zinc, s'il présente une intégration harmonieuse avec la construction projetée et son environnement, à l'exception du bâti remarquable.
- La tuile mécanique (densité supérieure à 15 tuiles / m²), de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun / rouge).

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Cas des toitures terrasses

Des modes de couvertures adaptés aux caractéristiques spécifiques des toitures terrasses pourront être autorisés pour celles-ci. Auquel cas, la mise en œuvre de toiture végétalisée est préconisée. Les toitures devront présenter un aspect homogène et harmonieux à l'échelle du terrain, en assurant une insertion qualitative dans le paysage. Les matériaux présentant un aspect ondulé sont interdits.

Pour les constructions accolées à la construction principale : en cas de réfection, il peut être admis une révision de leur pente originelle.

Pour les constructions annexes :

Les toitures des annexes pourront être réalisées avec des pentes inférieures à 35° et des matériaux différents mais devront présenter un aspect homogène et harmonieux à l'échelle du terrain, en assurant une insertion qualitative dans le paysage. Les matériaux présentant un aspect ondulé sont interdits. Des modes de couvertures adaptés aux caractéristiques spécifiques des toitures terrasses pourront être autorisés pour celles-ci.

Au sein du périmètre de protection des Monuments historiques, le bardage métallique et le bois peuvent être autorisés si le projet ne porte pas atteinte au monument historique ni au paysage urbain.

En zones UAE1 et UAE2 :

Des modes de couvertures adaptés aux caractéristiques spécifiques des toitures terrasses pourront être autorisés pour celles-ci. Auquel cas, la mise en œuvre de toiture végétalisée ou installations permettant la production d'énergies renouvelables est préconisée.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Pour les nouvelles constructions, les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. Pour les constructions existantes, l'enfouissement de réseaux aujourd'hui aériens est privilégié. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en *façade* depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la *façade*.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES CLOTURES

Caractéristiques générales :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux pourront tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les restaurations de clôtures existantes de qualité, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent. Aussi, elles peuvent différer des clôtures prescrites ci-après si la clôture patrimoniale originelle est constituée de matériaux différents et/ou a une forme différente et que l'emploi de ces matériaux et formes permet le maintien du patrimoine bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des *voies*, dans la composition de la *façade*.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont pleins ou ajourés, de forme rectangulaire ou arrondie et sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans les secteurs couverts par la prescription graphique « Zone humide ou présumée humide au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme », les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Les clôtures pleines sont interdites (murs, murets, plaques béton...).

Composition des clôtures, dispositions applicables en toutes zones :

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, bâches, haies artificielles.

Dans le cas de *clôtures* maçonnées, les murets doivent être enduits sur les deux faces.

Dans le cas de *clôtures* végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* maçonnée doivent être en harmonie avec la *Construction principale*.

Les *clôtures* de type « fils barbelés », sont interdites, sauf exception en zones A et N où elles sont tolérées uniquement pour les clôtures liées à des activités d'élevage.

Les *clôtures* de type « tesson de bouteille », ou autre dispositif coupant ou contendant sont interdites.

Exceptions :

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètres.

La hauteur du mur pourra avoir la hauteur du portail coulissant sur une longueur équivalente à celle du portail. La hauteur maximale du portail ne pourra être supérieure à 1,80 m.

Pour respecter le caractère de certaines voies, des prescriptions particulières peuvent être imposées en ce qui concerne la forme de la clôture.

Les portails doivent être rectangulaires ou arrondis.

La hauteur des piliers peut dépasser celle de la clôture, dans la limite de 0,20 mètres.

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures peuvent avoir des plaques de soubassement de 30 cm maximum de hauteur sur les limites séparatives.

LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, pompes de piscines...) devront être implantés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. Afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage, elles doivent être orientées afin de limiter autant que possibles les nuisances potentielles pour le voisinage. De plus, la pose d'un cache est obligatoire pour réduire le bruit et le diriger vers son propre terrain.

ANTENNES ET PYLONES

Les antennes et les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront laquées et positionnées à l'arrière de l'habitation, de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites. Pour les autres constructions, l'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Elles doivent être positionnées sur la façade arrière de la construction.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

En toutes zones sont interdit :

- Les *sous-sols*,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane ou mobil homes à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les *installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE), à l'exception des ICPE soumises à déclaration et celles soumises à enregistrement, qui sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas directement de nuisances pour les riverains habitant dans leur environnement urbain proche.

Par ailleurs, en toutes zones sauf UH, sont interdites :

- Les résidences démontables à vocation d'habitat permanent sans fondation au titre de l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme, dans la limite d'une résidence maximum par unité foncière (30 m² maximum)

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

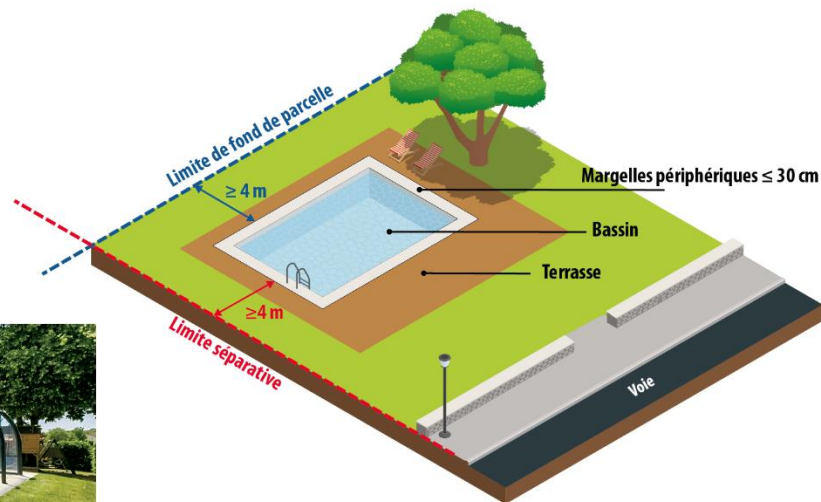
PISCINES/SPA/JACUZZI

Les *piscines* non couvertes doivent respecter une *marge de retrait* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 4 mètres de la *limite séparative* latérale et/ou de fond de parcelle.

Les margelles périphériques doivent avoir une largeur de 30 cm maximum.

Les *piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les *piscines* couvertes dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre (voir photo ci-dessous) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUÉES DANS LES MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT A LA VOIE ET AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation par rapport aux *voies* ou emprises publiques

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *voies*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de *façade* créé dans la *margin de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.

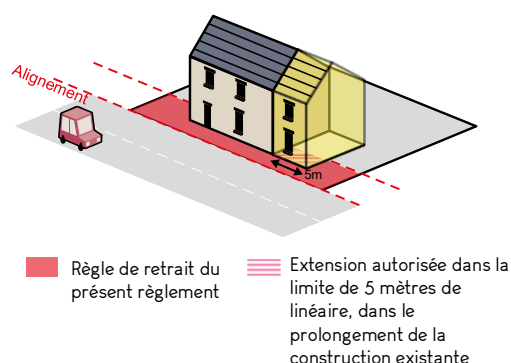


Schéma indicatif

2 - Implantation par rapport aux *limites séparatives*

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'*extension* réalisée dans la *margin de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *margin de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.

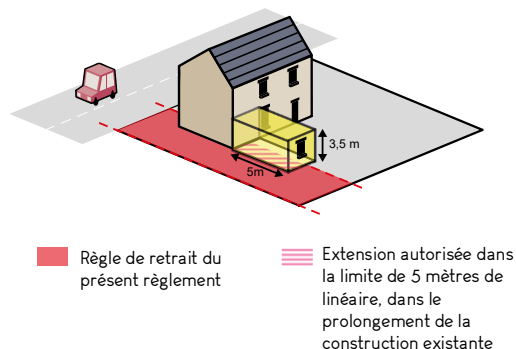


Schéma indicatif

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une *façade*, une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux *voies*, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

RÈGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En dehors de la zone UE, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'*alignement*, aux *limites séparatives* et aux constructions entre elles sur un même terrain), d'*emprise au sol*, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

ARBRES ET PLANTATIONS

Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Il est exigé la plantation d'au moins un *arbre* de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres.

Afin d'atténuer les amplitudes climatiques, la plantation des arbres de haute et moyenne tige est préconisée à proximité des constructions, en cohérence avec leur capacité de développement, afin de générer un ombrage ou un effet brise-vent sur les *façades* exposées, hors zones d'aléas carrières et argiles. Les *arbres* de haute tige (plus de 2 mètres) devront être plantés au minimum à 2 mètres des *limites séparatives*, tout en tenant compte de la taille du tronc et du houppier de l'arbre à maturité.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les *arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'*arbres* et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

ANTENNES - RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Les pylônes, antennes et autres supports techniques autonomes de plus de 10 m de hauteur sont proscrits dans tous les espaces ouverts du territoire communal en raison de la protection des paysages. Leur création ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage. Ainsi, tout pylône ou antenne devra être implanté à proximité immédiate d'arbres existants, masquant autant que faire se peut l'antenne dans toutes les directions afin de permettre leur camouflage.
- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.
- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction au moins égal à 2 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).

ENTRETIEN ET GESTION A PROXIMITÉ DES COURS D'EAU

L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ».

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe) est interdite. Il est recommandé de suivre les recommandations sur le choix des essences préconisées en annexe du présent règlement.

Par ailleurs, tout propriétaire riverain d'un fossé à en charge de l'entretenir.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

6.1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins carrossables ou non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit créer le minimum d'*accès* sur les *voies* publiques.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En dehors des secteurs d'OAP, lorsque la création d'*accès* nécessite un aménagement des espaces publics (en particulier dans le cas où le busage d'un fossé est nécessaire), un unique *accès* est autorisé par unité foncière.

Les chemins d'*accès* (ou *voies* d'*accès*) aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

Largeur minimale des voies d'accès :

- Pour 1 logement : 4 mètres,
- Pour 2 logements : 5 mètres,
- Pour 3 logements et plus, ainsi que les lotissements de plus de 3 lots : 6 mètres.

Elles peuvent être autorisées sans raccordement à des *voies* existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

6.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique ou privée soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

6.3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Les *voies* en impasse desservant plus de 2 logements, doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

6.4 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

6.5 – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article 1. 35-8 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

De plus, conformément à l'article 29 du Règlement Sanitaire Départemental et le décret n°94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange des bassins de piscine dans les réseaux d'eau usées est interdit.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite (qu'ils soient ou non traités), à l'exception des surverses en station individuelle, une fois l'eau traitée.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit gérer les eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Il convient donc de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques, notamment pour les activités de jardinage. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut, et notamment pour les projets concernant les constructions existantes en zone UCV pour lesquelles, au regard des contraintes géotechniques et de la faible part des espaces perméables préexistants sur le terrain une rétention des eaux à la parcelle serait impossible, l'évacuation des eaux pluviales se fera par des aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, toitures végétalisées etc.).

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées, en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

6.6 – Déchets

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

6.7 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - STATIONNEMENT

1 – Situation et dimension des places de stationnement

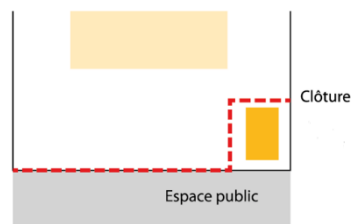
Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Chaque aire de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les places de stationnement automobile doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Hors zone UCV, une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (voir la définition « place du midi »), conformément au schéma ci-contre :



2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté dans le tableau ci-dessous. L'expression de la règle est comprise par tranche entamée.

Les *places commandées* sont interdites.

Au sein des opérations d'aménagement conduisant à la création de plus de 9 logements, il doit être créé une place accessible directement depuis l'espace public par tranche entamée 3 logements, nonobstant les règles de stationnement définies ci-après.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	Une place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher, arrondie au nombre supérieur. <u>Hors zone UCV</u> , au moins une des places de stationnement imposée doit être créée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public, sous la forme de « place du midi » comme définie au lexique du présent règlement.
	Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	En zone UCV : 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher arrondie au nombre supérieur. En zone UR1, UR2, UR2gb : 1 place de stationnement par tranche de 70 m ² de surface de plancher arrondie au nombre supérieur.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
	Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Bureau	1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - STATIONNEMENT

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

En zone UCV, il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une *construction existante*, ou d'un changement de destination, sans création de *surface de plancher* nouvelle et à condition que les nouveaux logements créés dans le cadre du projet disposent d'une superficie minimale de plancher de 30 m² par logement.

Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Rappel de l'article R113-6 du Code de la construction et de l'habitation :

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article..

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m² à proximité de l'entrée principale. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Commerces et artisanat	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Pour toute opération de logements, le dispositif suivant s'applique :

Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :

- Le projet devra mettre en œuvre des logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.

Développer des logements « utilisables » :

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (logements pour personnes âgées, étudiants, jeunes couples, etc.).
- Par ailleurs, il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).

Développer des logements agréables :

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif arborés, *balcon*, *loggia*, terrasse).
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
- Penser les espaces de jardin en tenant compte de leur ensoleillement et du vent.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UCV : SECTEUR DE CENTRE-VILLAGE

Cette zone correspond au centre-bourg

Extrait du rapport de présentation :

La zone UCV correspond au centre historique du centre-bourg. Il s'agit d'une zone urbaine qui regroupe les parties les plus anciennes et denses du territoire constitué généralement de constructions anciennes. Elles sont souvent implantées à l'*alignement de voie* (*pignon* ou *façade* sur rue) et en limites séparatives.

Elle regroupe une mixité de fonctions : une grande partie des commerces des services, ainsi que des équipements de la commune et des constructions d'habitat.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UCV : SECTEUR DE CENTRE-VILLAGE

RAPPELS

Les dispositions générales (à partir de la p. 30) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones. Cette partie intègre notamment les dispositions concernant les Espaces paysagers protégés et autres protections paysagères et environnementales, les dispositions concernant les piscines, les accès, la desserte par les réseaux urbains, l'aspect extérieur des constructions...

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Les constructions annexes sont autorisées dans la limite de 40 m ² clos et couverts d'emprise au sol cumulée par unité foncière.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	
Restauration			A conditions : - Qu'il s'agisse d'activités non polluantes et non nuisantes, dont les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat, l'environnement et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, Que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m².
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hôtel		x	
Hébergement hôtelier et touristique		x	
Cinéma		x	

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UCV : SECTEUR DE CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Lieux de culte			Que les travaux effectués visent à l'aménagement des lieux de culte existants.
Autres équipements recevant du public		x	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

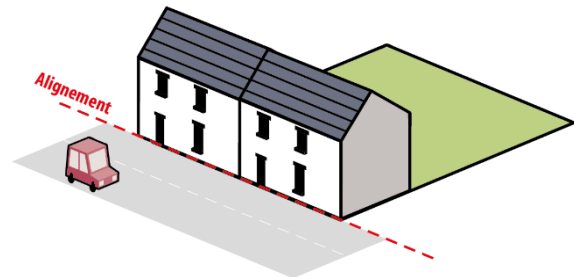
ZONE UCV : SECTEUR DE CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

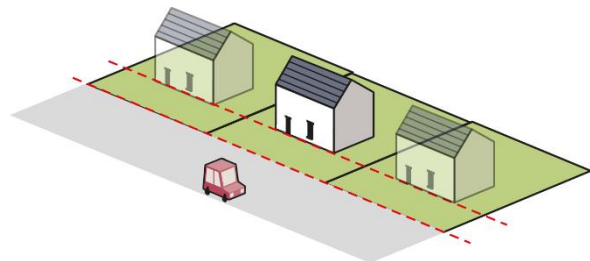
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des *constructions principales* peut prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.

Ainsi, dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées à l'alignement de la voie, les nouvelles *constructions principales* peuvent alors privilégier une implantation à l'*alignement*.



En revanche, dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées en retrait de la voie, les nouvelles constructions peuvent également privilégier une implantation en retrait. Le retrait est alors équivalent à celui d'une des constructions voisines.



L'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchi de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

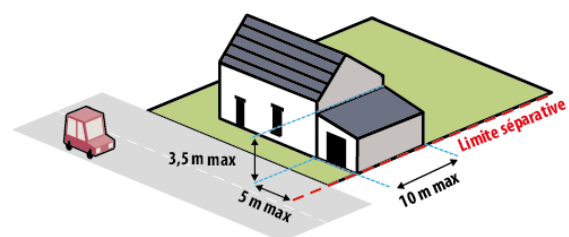
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales peut prendre en compte les constructions voisines.

Si au moins une des *constructions principales* voisines est implantée sur une des limites séparatives latérale, les *constructions principales* peuvent être implantées sur au moins l'une des *limites séparatives latérales*, de manière privilégiée dans l'*hébergement* de la construction voisine.

Les constructions principales peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 5 mètres mesurée à partir de la limite séparative.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

- La longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres, ou inférieure ou égale à l'épaisseur existante de la construction.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UCV : SECTEUR DE CENTRE-VILLAGE

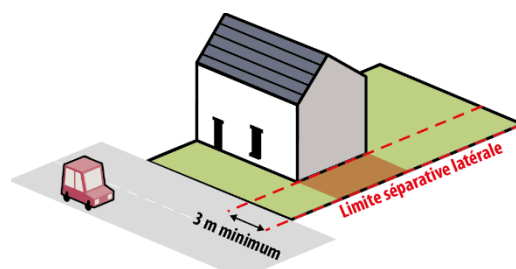
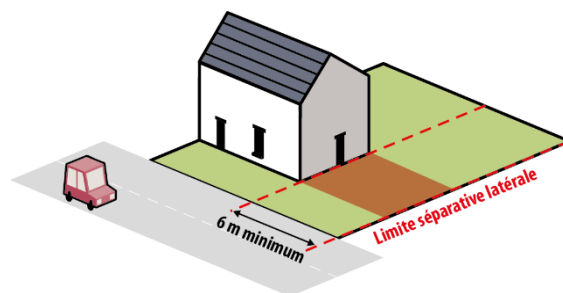
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 6 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchi de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

Les *carports* ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*.



2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

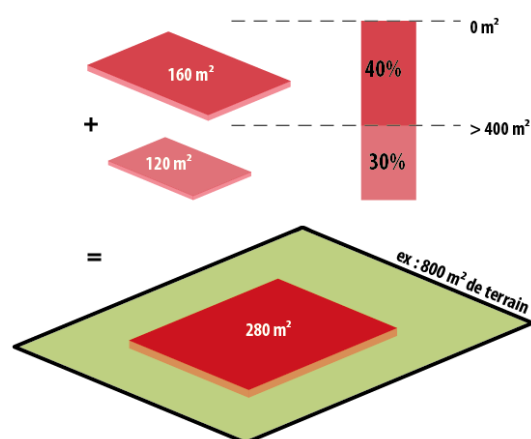
Non réglementé.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à :

- 40 % pour les 400 premiers m² de l'*unité foncière*
- 30 % au-delà de 400 m²

Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, l'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'*unité foncière*, quelle que soit la surface de l'*unité foncière* issue de la division.



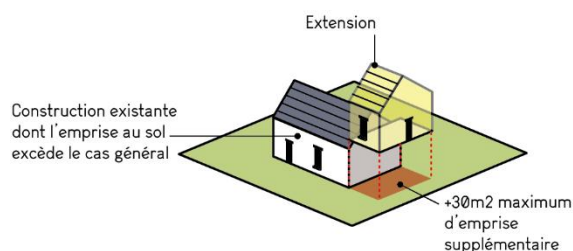
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UCV : SECTEUR DE CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Cas particulier :

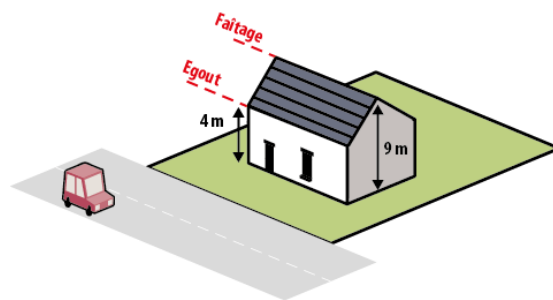
Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) dont l'emprise au sol excède l'emprise au sol maximale autorisée, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante augmentée de 30 m² ..



L'emprise au sol cumulée des constructions annexes closes et couvertes ne doit pas excéder 40 m² par unité foncière.

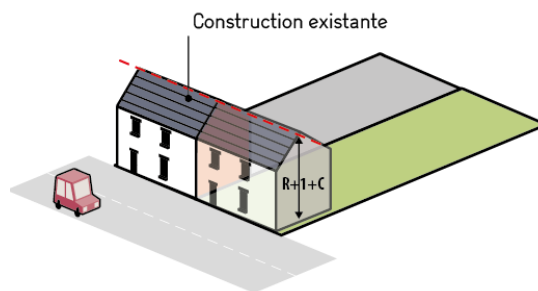
2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+combles.

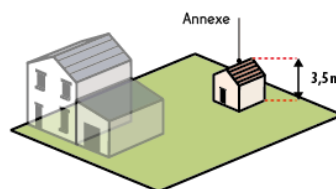


Toutefois, dans le cas où il existe une ou plusieurs constructions voisines situées le long de la limite séparative dont la hauteur existante est supérieure à la règle ci-dessus, la nouvelle construction peut s'inscrire dans les héberges de la construction existante à conditions :

- de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1+combles,
- d'être située, ainsi que la ou les constructions voisines, à l'alignement de la voie ou emprise publique.



La hauteur maximale des constructions annexes et des carports est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UCV : SECTEUR DE CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La superficie minimale d'espace de pleine terre est fixée à :

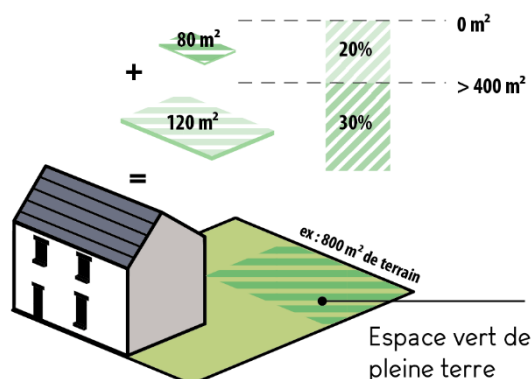
- 20 % pour les 400 premiers m² de l'*unité foncière*
- 30 % au-delà de 400 m²

Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, la part minimum d'espace de pleine terre est fixée à 30% de l'unité foncière, quelle que soit la surface de l'unité foncière issue de la division.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traité en *espace perméable*.

Cas particulier :

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) dont l'emprise au sol excède l'emprise au sol maximale autorisée, une augmentation de l'emprise au sol limitée à 30 m² est possible nonobstant la règle d'espace de pleine terre ci-dessus.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UCV : SECTEUR DE CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect extérieur des clôtures

Outre les dispositions générales concernant les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées.

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit par un muret de 30 ou 50 cm de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant de type brande de bruyère lames de bois ou PVC.

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un muret de 30 ou 50 cm de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère ou lames occultantes.
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- soit par des panneaux en bois, de lattes occultantes ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère, ou lames de bois ou PVC.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR1 : SECTEURS RESIDENTIELS ORGANISES

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

Extrait du rapport de présentation :

La zone UR1 correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires organisés développés autour de la zone de centralité.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR1 : SECTEURS RESIDENTIELS ORGANISÉS

RAPPELS

Les dispositions générales à partir de la p. 30) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones. Cette partie intègre notamment les dispositions concernant les Espaces paysagers protégés et autres protections paysagères et environnementales, les dispositions concernant les piscines, les accès, la desserte par les réseaux urbains, l'aspect extérieur des constructions...

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Les constructions annexes sont autorisées dans la limite de 40 m ² clos et couverts d'emprise au sol cumulée par unité foncière.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A conditions : - Qu'il s'agisse d'activités non polluantes et non nuisantes, dont les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m².
Hôtel	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR1 : SECTEURS RESIDENTIELS ORGANISÉS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
Bureau			A conditions : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 100 m².
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Lieux de culte	x		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

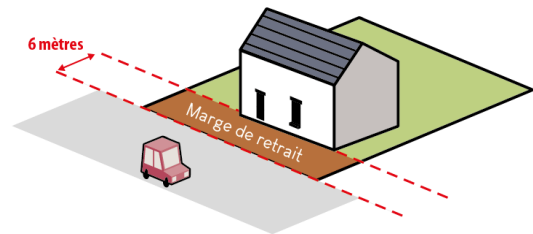
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR1 : SECTEURS RESIDENTIELS ORGANISÉS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.



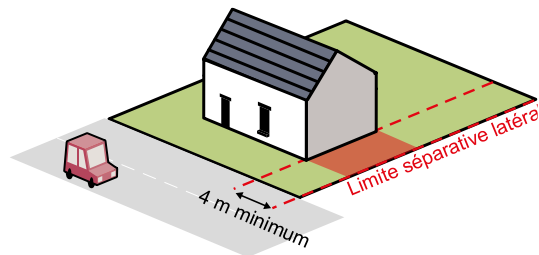
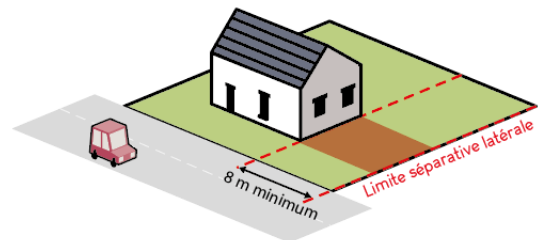
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait des deux *limites séparatives* latérales.

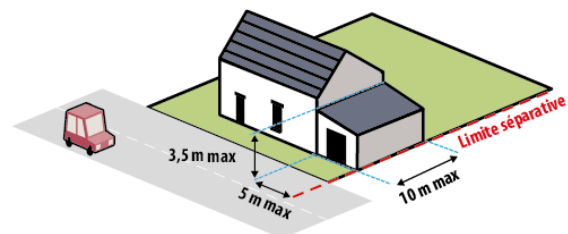
La *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.



Toutefois, les *constructions principales* peuvent être implantées sur une des deux *limites séparatives* latérales en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 5 mètres mesurée à partir de la limite séparative.
- la longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres, ou inférieure ou égale à l'épaisseur existante de la construction.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

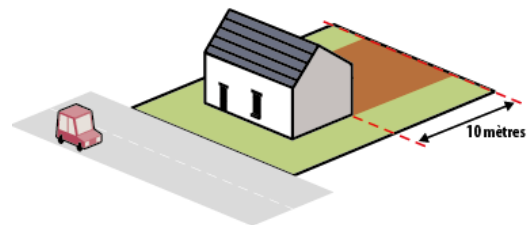
ZONE UR1 : SECTEURS RESIDENTIELS ORGANISÉS

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives latérales et de fond de parcelle*. Toutefois, l'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchie de manière à ne pas déteriorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

Les *carports* ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives latérales et de fond de parcelle*.

Implantation par rapport à une des limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des *limites séparatives* suivant une *marge de retrait* au moins égale à 10 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.



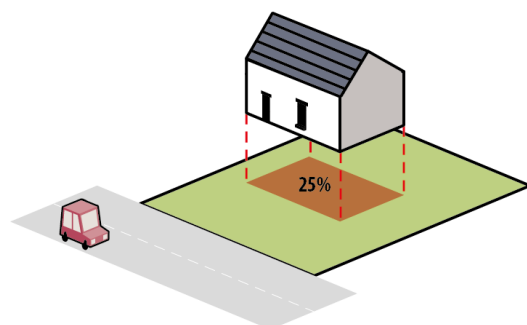
2.3 – Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Non réglementé.

2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

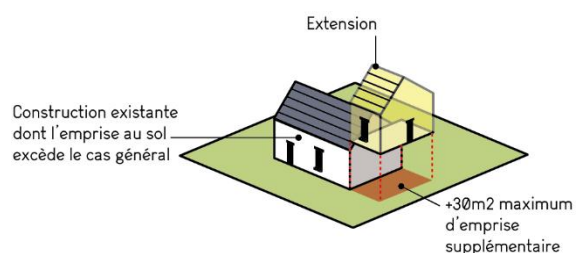
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'*unité foncière*.

L'*emprise au sol* cumulée des *constructions annexes* closes et couvertes ne doit pas excéder 40 m² par *unité foncière*.



Cas particulier :

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) dont l'*emprise au sol* excède l'*emprise au sol* maximale autorisée, l'*emprise au sol* maximale est fixée à l'*emprise bâtie* existante augmentée de 30 m².



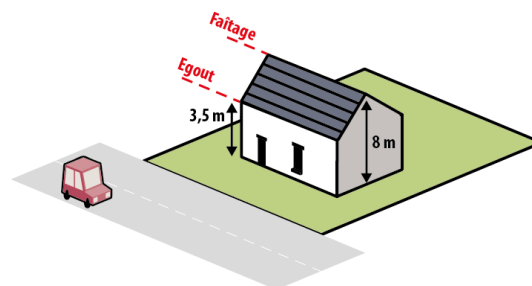
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR1 : SECTEURS RESIDENTIELS ORGANISÉS

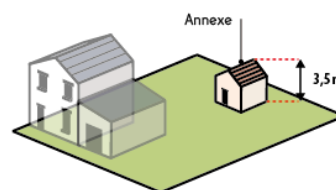
2.5 - Hauteur maximale des constructions

En cas de toiture à pentes, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

En cas de toiture terrasse sur une partie de la construction principale, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'acrotère.



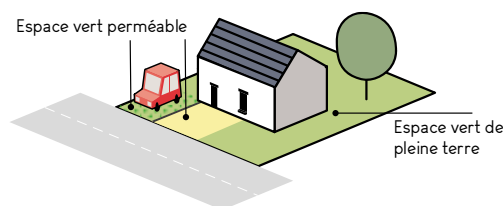
La hauteur maximale des *constructions annexes* et des *carports* est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.



CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 50 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement...) doivent être traités en espace perméable.



Aspect extérieur des clôtures

Outre les dispositions générales concernant les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées.

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit par un muret de 0,50 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton,
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère ou lames de bois ou PVC.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR1 : SECTEURS RESIDENTIELS ORGANISÉS

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect extérieur des clôtures

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un muret ou une plaques de 30 cm ou 50 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé de lattes occultantes en bois ou en PVC, ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère,
- soit par des panneaux en bois de forme rectangulaire.

Les clôtures en bois sont autorisées. Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 2 mètres et de deux ou trois lisses horizontales, telles que l'exemple ci-dessous :



Des plaques béton de 30 ou 50 cm de hauteur maximum sont autorisées.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2 : SECTEURS RESIDENTIELS DIFFUS

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

Extrait du rapport de présentation :

La zone UR2 correspond aux quartiers essentiellement d'habitat individuel diffus développés autour de la zone de centralité.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2 : SECTEURS RESIDENTIELS DIFFUS

RAPPELS

Les dispositions générales à partir de la p. 30) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones. Cette partie intègre notamment les dispositions concernant les Espaces paysagers protégés et autres protections paysagères et environnementales, les dispositions concernant les piscines, les accès, la desserte par les réseaux urbains, l'aspect extérieur des constructions...

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Les constructions annexes sont autorisées dans la limite de 40 m ² clos et couverts d'emprise au sol cumulée par unité foncière.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A conditions : - Qu'il s'agisse d'activités non polluantes et non nuisantes, dont les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat, l'environnement et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure ou égale à 100 m².
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A conditions : - Qu'il s'agisse d'activités non polluantes et non nuisantes, dont les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 100 m².
Hôtel	x		
Hébergement hôtelier et touristique		x	
Cinéma	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2 : SECTEURS RESIDENTIELS DIFFUS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
Bureau			A conditions : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat, l'environnement et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 100 m².
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Lieux de culte	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

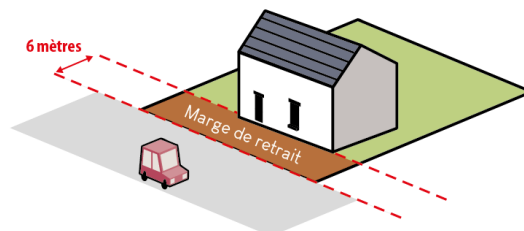
ZONE UR2 : SECTEURS RESIDENTIELS DIFFUS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

L'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchi de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.



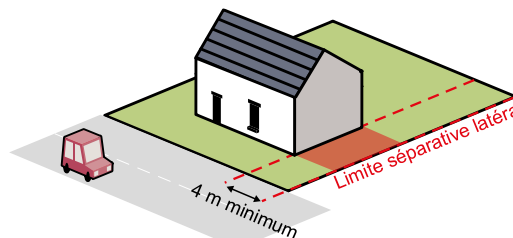
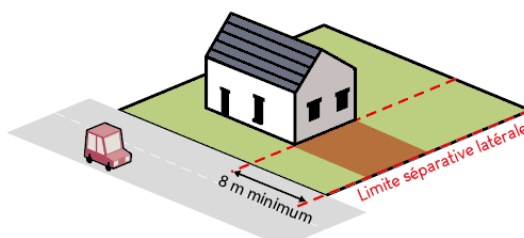
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait des deux *limites séparatives latérales*.

La *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.

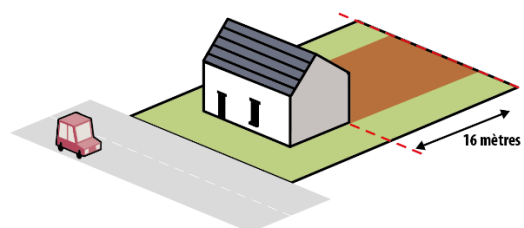


Implantation par rapport à une des limites séparatives

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait d'une des *limites séparatives* suivant une *marge de retrait* au moins égale à 16 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*. Toutefois, l'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchi de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

Les *carports* ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

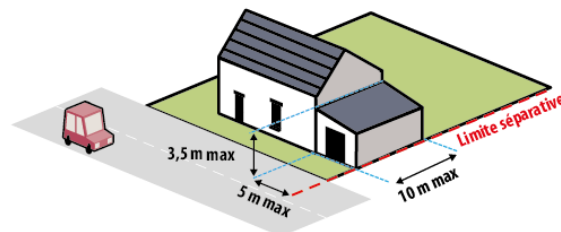
ZONE UR2 : SECTEURS RESIDENTIELS DIFFUS

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Possibilités d'implantations particulières :

Les constructions peuvent s'implanter sur une des deux *limites séparatives* latérales en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 5 mètres mesurée à partir de la limite séparative.
- la longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres, ou inférieure ou égale à l'épaisseur existante de la construction.



2.3 – Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis-à-vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 16 mètres.

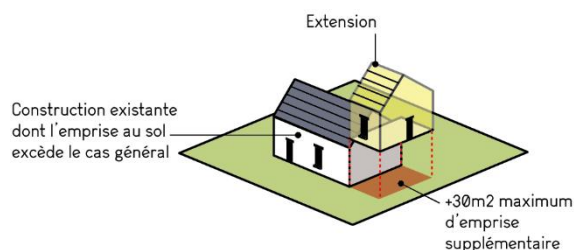
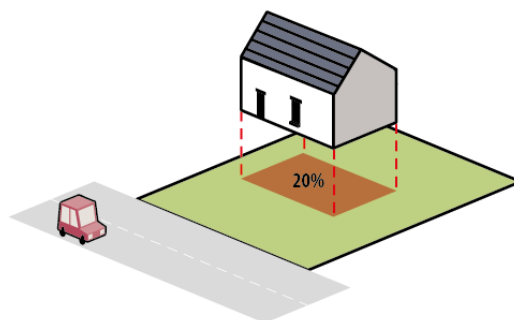
2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'*unité foncière*.

Cas particulier :

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) dont l'*emprise au sol* excède l'*emprise au sol* maximale autorisée, l'*emprise au sol* maximale est fixée à l'*emprise bâtie* existante augmentée de 30 m².

L'*emprise au sol* cumulée des *constructions annexes* closes et couvertes ne doit pas excéder 40 m² par *unité foncière*.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2 : SECTEURS RESIDENTIELS DIFFUS

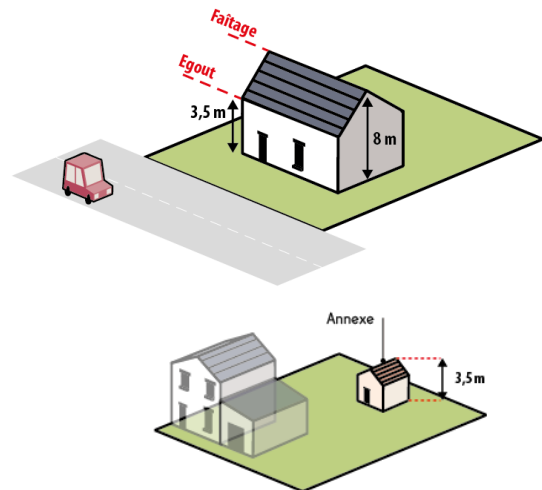
2.5 - Hauteur maximale des constructions

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

En cas de toiture à pentes, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'égout et 8 mètres au *faîtage*.

En cas de toiture terrasse sur une partie de la construction principale, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'acrotère.

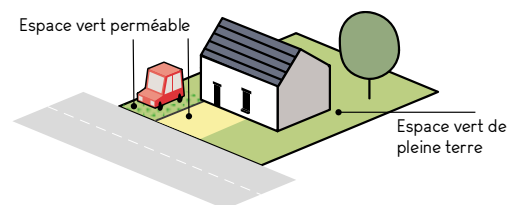
La hauteur maximale des *constructions annexes* et des *carports* est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.



CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

60 % minimum de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement...) doivent être traités en espace perméable.



Aspect extérieur des clôtures

Outre les dispositions générales concernant les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées.

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit par un muret de 30 ou 50 cm de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton,.
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère ou lames de bois.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2 : SECTEURS RESIDENTIELS DIFFUS

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect extérieur des clôtures

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un muret ou une plaque de 30 ou 50 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé de lattes occultantes en bois ou en PVC, ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère,
- soit par des panneaux en bois de forme rectangulaire.

Les clôtures en bois sont autorisées. Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 2 mètres et de deux ou trois lisses horizontales, telles que l'exemple ci-dessous :



Des plaques béton de 30 cm de hauteur maximum sont autorisées.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2GB : QUARTIER DES GRANDS BILLONS

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

Extrait du rapport de présentation :

La zone UR2gb correspond au quartier résidentiel à dominante paysagère des Grands Billons

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2GB : QUARTIER DES GRANDS BILLONS

RAPPELS

Les dispositions générales à partir de la p. 30) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones. Cette partie intègre notamment les dispositions concernant les Espaces paysagers protégés et autres protections paysagères et environnementales, les dispositions concernant les piscines, les accès, la desserte par les réseaux urbains, l'aspect extérieur des constructions...

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Sur les <i>terrains bâtis</i> , seules sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) et les constructions annexes. Il n'est permis qu'une seule construction principale par terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (26/02/2026). Les constructions annexes sont autorisées dans la limite de 40 m ² clos et couverts d'emprise au sol cumulée par unité foncière.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A conditions : - Qu'il s'agisse d'activités non polluantes et non nuisantes, dont les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat, l'environnement et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure ou égale à 100 m ² .
Hôtel	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2GB : QUARTIER DES GRANDS BILLONS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
Bureau			A conditions : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 100 m².
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Lieux de culte	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

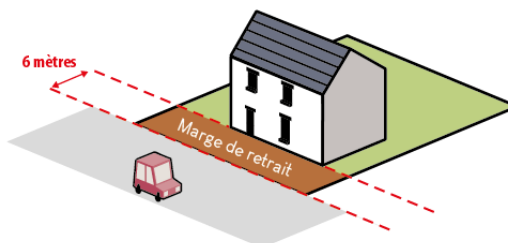
ZONE UR2GB : QUARTIER DES GRANDS BILLONS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

L'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchi de manière à ne pas déteriorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales*

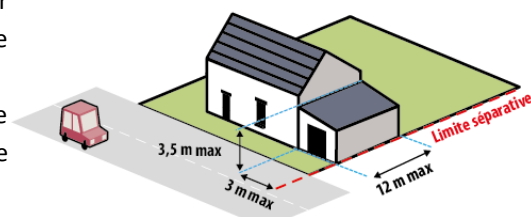
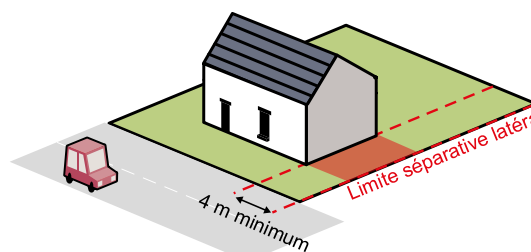
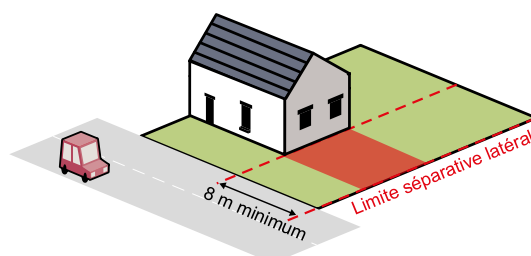
Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait des deux *limites séparatives latérales*.

La *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.

Les *constructions principales* peuvent s'implanter sur une des deux *limites séparatives latérales* en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative.
- la longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 12 mètres, ou inférieure ou égale à l'épaisseur existante de la construction.



Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*. Toutefois, l'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchi de manière à ne pas déteriorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

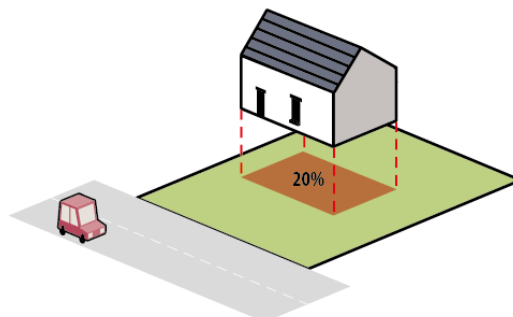
Les *carports* ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2GB : QUARTIER DES GRANDS BILLONS

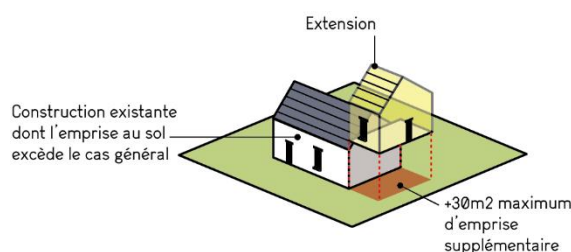
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'*unité foncière*.



Cas particulier :

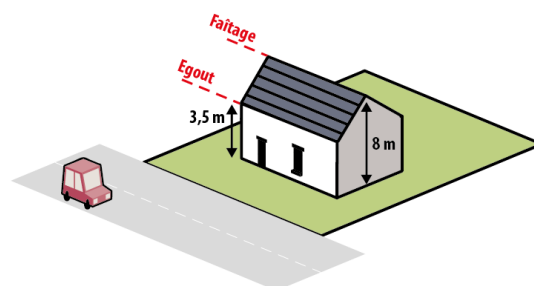
Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) dont l'*emprise au sol* excède l'*emprise au sol* maximale autorisée, l'*emprise au sol* maximale est fixée à l'*emprise bâtie* existante augmentée de 30 m².



L'*emprise au sol* cumulée des *constructions annexes* closes et couvertes ne doit pas excéder 40 m² par *unité foncière*.

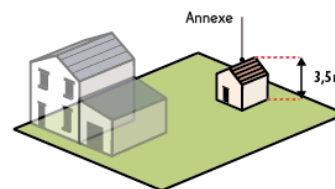
2.5 - Hauteur maximale des constructions

En cas de toiture à pentes, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'éégout et 8 mètres au *faîtage*.



En cas de toiture terrasse sur une partie de la construction principale, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'*acrotère*.

La hauteur maximale des *constructions annexes* et des *carports* est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.



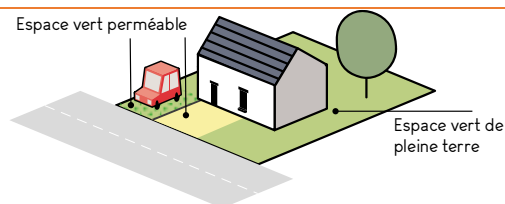
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UR2GB : QUARTIER DES GRANDS BILLONS

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 65 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement...) doivent être traités en espace perméable.



Aspect extérieur des clôtures

Outre les dispositions générales concernant les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées.

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit par un muret de 0,50 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton,
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère, lames de bois ou PVC.

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un muret ou une plaque de 30 ou 50 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé de lattes occultantes en bois ou en PVC, ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère,
- soit par des panneaux en bois de forme rectangulaire.

Les clôtures en bois sont autorisées. Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 2 mètres et de deux ou trois lisses horizontales, telles que l'exemple ci-dessous :



Des plaques béton de 30 cm de hauteur maximum sont autorisées.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UH : SECTEURS DE HAMEAUX

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

Extrait du rapport de présentation :

La zone UH correspond aux différents hameaux à dominante résidentielle.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UH : SECTEURS DE HAMEAUX

RAPPELS

Les dispositions générales à partir de la p. 30) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones. Cette partie intègre notamment les dispositions concernant les Espaces paysagers protégés et autres protections paysagères et environnementales, les dispositions concernant les piscines, les accès, la desserte par les réseaux urbains, l'aspect extérieur des constructions...

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Les constructions annexes sont autorisées dans la limite de 40 m ² clos et couverts d'emprise au sol cumulée par unité foncière. Les résidences démontables à vocation d'habitat permanent sans fondation au titre de l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dans la limite d'une résidence maximum par unité foncière (30 m ² maximum).
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A conditions : - Qu'il s'agisse d'activités non polluantes et non nuisantes, dont les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure ou égale à 100 m ² .
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A conditions : - Qu'il s'agisse d'activités non polluantes et non nuisantes, dont les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

			- Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure ou égale à 100 m².
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UH : SECTEURS DE HAMEAUX

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
Bureau			A conditions : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 100 m².
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	x		
Lieux de culte	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière	x		

Par ailleurs, sont autorisées :

- Les résidences démontables à vocation d'habitat permanent sans fondation au titre de l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme, dans la limite d'une résidence maximum par unité foncière (30 m² maximum d'emprise au sol et hauteur limitée à un niveau habitable) et sous réserve à ce que son aspect de ne nuise pas à l'environnement urbain et paysager.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UH : SECTEURS DE HAMEAUX

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

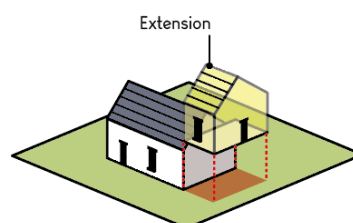
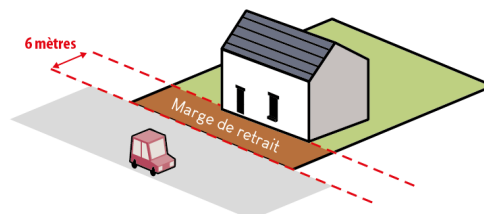
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

De plus, les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de l'alignement. S'il existe déjà une construction au-delà de la bande de 30 m à la date d'approbation du présent règlement, l'édification d'une nouvelle construction principale est interdite dans la bande des 30 m.

Par ailleurs, pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) déjà édifiées à l'*alignement* de la voie ou emprise publique, l'extension peut être construite à l'*alignement*, dans le prolongement de la construction existante (tout en respectant les autres dispositions réglementaires).

L'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchi de manière à ne pas dégrader la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.



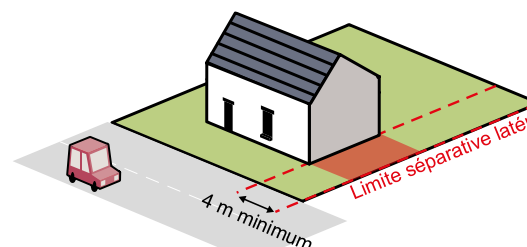
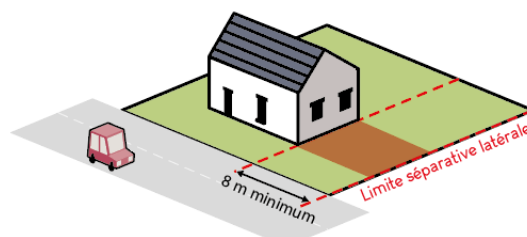
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait des deux *limites séparatives* latérales.

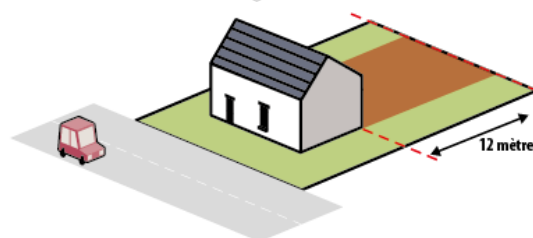
La *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.



Implantation par rapport à une des limites séparatives

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait d'une des *limites séparatives* suivant une *marge de retrait* au moins égale à 12 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UH : SECTEURS DE HAMEAUX

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*. Toutefois, l'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchie de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

Par ailleurs, les constructions annexes situées au delà de la bande des 30 m seront constituées avec des matériaux légers (bois, paille ...). Les annexes « en dur » (constructions avec des matériaux comme le parpaing ou la brique) devront être situées dans la bande des 30 m.

Les *carports* ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*.

2.3- Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Non réglementé.

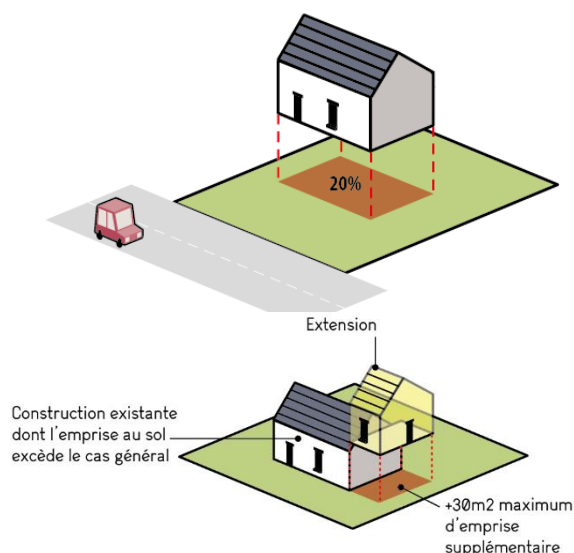
2.4- *Emprise au sol* maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'*unité foncière*.

L'*emprise au sol* cumulée des *constructions annexes* closes et couvertes ne doit pas excéder 40 m² par *unité foncière*.

Cas particulier :

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) dont l'*emprise au sol* excède l'*emprise au sol* maximale autorisée, l'*emprise au sol* maximale est fixée à l'*emprise bâtie* existante augmentée de 30 m².



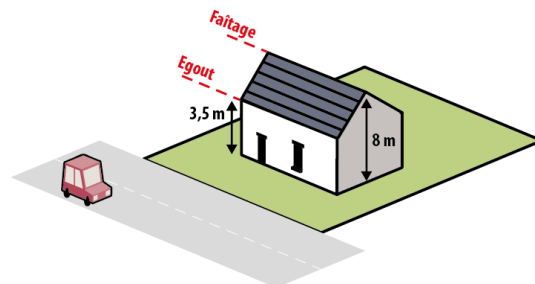
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UH : SECTEURS DE HAMEAUX

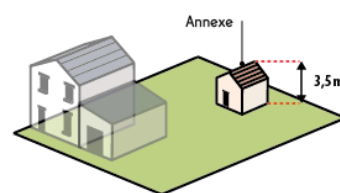
2.5 - Hauteur maximale des constructions

En cas de toiture à pentes, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'égout et 8 mètres au *faîtage*.

En cas de toiture terrasse sur une partie de la construction principale (sur *a maxima* un tiers de la construction), la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'*acrotère*.



La hauteur maximale des *constructions annexes* et des *carports* est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.



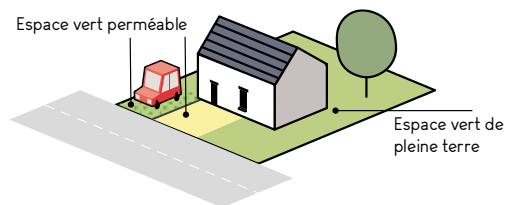
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UH : SECTEURS DE HAMEAUX

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 60 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement...) doivent être traités en espace perméable.



Aspect extérieur des clôtures

Outre les dispositions générales concernant les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées.

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit par un muret de 30 ou 50 cm de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton,
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère, lames de bois ou PVC.

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un muret ou une plaque de 30 ou 50 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé de lattes occultantes en bois ou en PVC, ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère,
- soit par des panneaux en bois de forme rectangulaire.

Les clôtures en bois sont autorisées. Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 2 mètres et de deux ou trois lisses horizontales, telles que l'exemple ci-dessous :



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

Cette zone correspond aux secteurs des grands équipements.

Extrait du rapport de présentation :

La zone UE correspond au secteur d'équipements collectifs notamment scolaires, culturels et sportifs existants et futurs.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hôtels	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles		x	
Lieux de culte	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Non réglementé

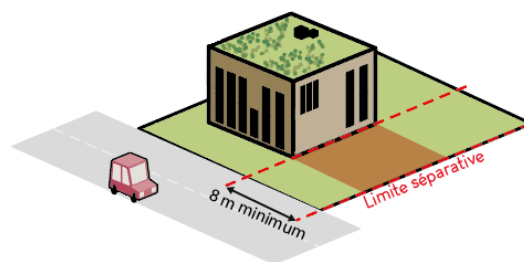
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est mitoyenne de la zone UCV, UR1, UR2, A ou N :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* latérales.

La *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égale à 8 mètres.



2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé

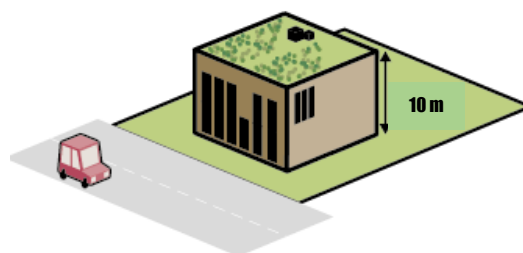
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'*unité foncière*.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Une hauteur différente de celle autorisée est possible pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes à la règle précédente. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec une hauteur maximale au moins égale à celle de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.



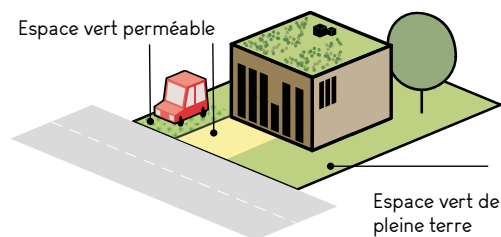
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 20 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement...) doivent être traités en espace perméable.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UAE : SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques et commerciales.

Extrait du rapport de présentation :

La zone UAE correspond aux principaux secteurs accueillant les activités économiques de la commune dans leur diversité : qu'elles soient commerciales, artisanales ou industrielles. Cette zone poursuit l'objectif d'accompagner l'évolution de ces activités économiques en fonction de leurs besoins et en favorisant le maintien de ces zones dans leurs fonctions actuelles. Deux sous-secteurs sont distincts au sein de cette zone, en fonction des activités (sous-destinations) qu'elles accueillent : la zone UAE1 qui a pour vocation d'accueillir les activités industrielles de l'usine d'embouteillage et la zone UAE2 qui a pour vocation d'accueillir les activités artisanales et de petites industries des Cochardières.

Plan de délimitation de la zone

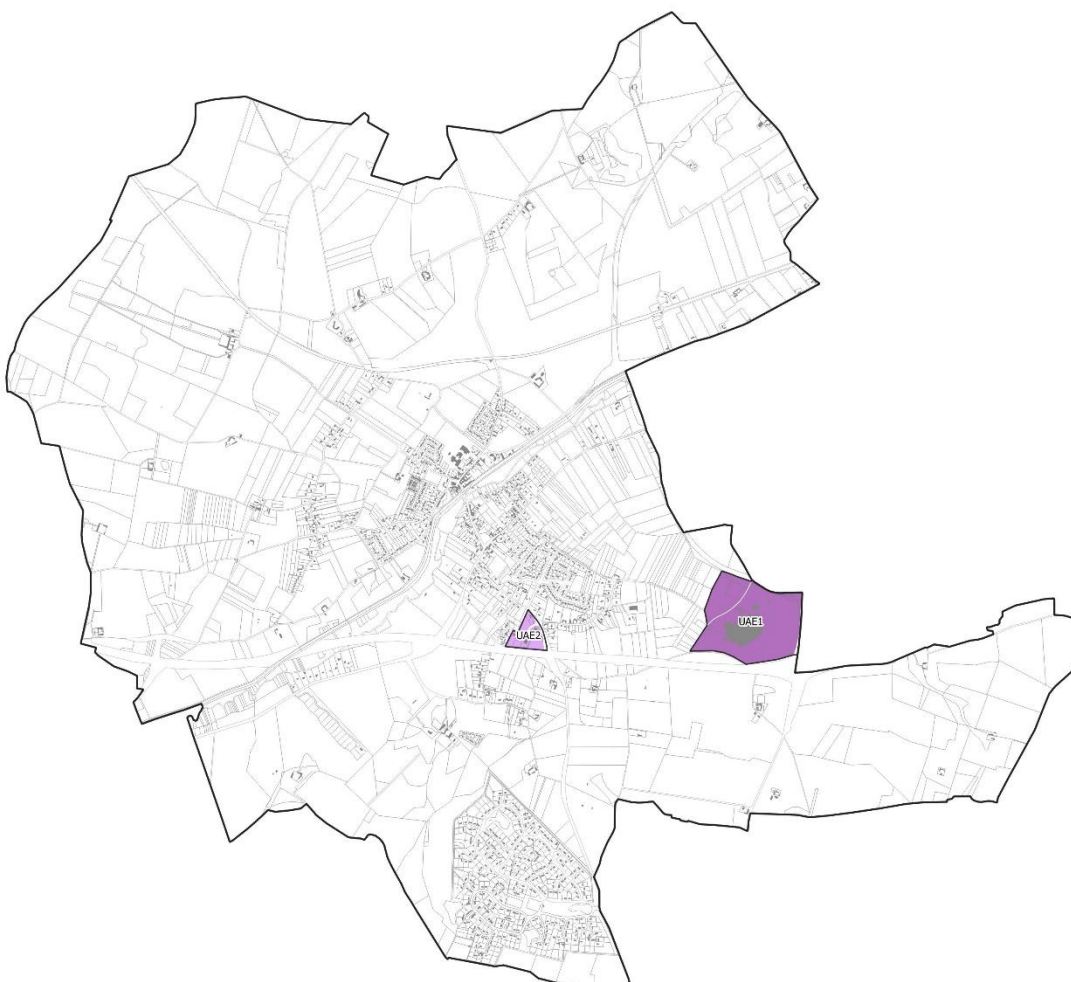


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UAE : SECTEUR D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES

RAPPELS

Les dispositions générales à partir de la p. 30) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones. Cette partie intègre notamment les dispositions concernant les Espaces paysagers protégés et autres protections paysagères et environnementales, les dispositions concernant les piscines, les accès, la desserte par les réseaux urbains, l'aspect extérieur des constructions...

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hôtel	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		x	
Entrepôt			Uniquement si lié à l'activité autorisée dans la zone et sur la même unité foncière
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	UAE1	UAE2	

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UAE : SECTEUR D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Lieux de culte	x		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

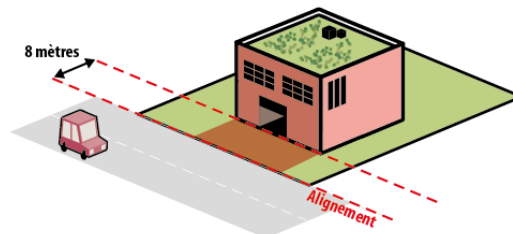
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UAE : SECTEUR D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

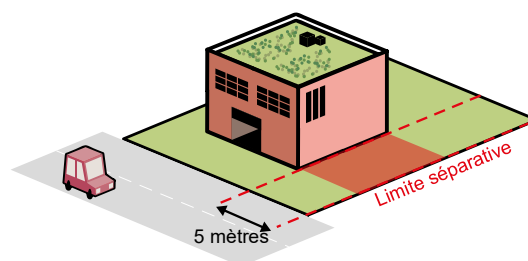
Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, cette distance est portée à 8 mètres dans le cas où la limite séparative correspond également à une limite avec la zone UR2 ou avec la zone AU.

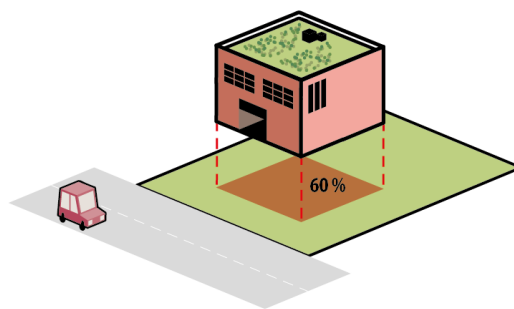


2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

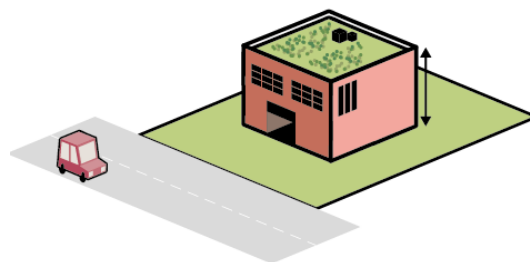
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

En zone UAE1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

En zone UAE2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au point le plus haut.



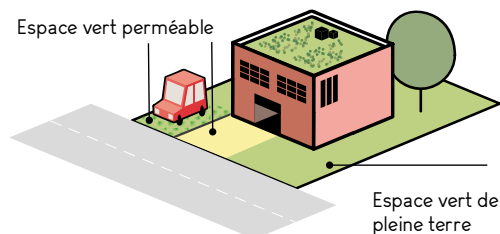
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE UAE : SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 20 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement...) doivent être traités en espace perméable sur au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE AUR : ZONE A URBANISER EN QUARTIER RESIDENTIEL

Cette zone correspond au futur secteur résidentiel.

Extrait du rapport de présentation :

La zone AUR a vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés. Cette opération devra intégrer la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions. Elle devra respecter les prescriptions figurant dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Deux secteurs sont concernés : OAP Petites Charmettes, et OAP Clos Canard.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE AUR : ZONE À URBANISER EN QUARTIER RÉSIDENTIEL

RAPPELS

Les dispositions générales à partir de la p. 30) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones. Cette partie intègre notamment les dispositions concernant les Espaces paysagers protégés et autres protections paysagères et environnementales, les dispositions concernant les piscines, les accès, la desserte par les réseaux urbains, l'aspect extérieur des constructions...

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement de Programmation définie.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Petites Charmettes ou Clos Canard, et doit être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble. Les constructions annexes sont autorisées dans la limite de 40 m ² clos et couverts d'emprise au sol cumulée par unité foncière.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A conditions : - Qu'il s'agisse d'activités non polluantes et non nuisantes, dont les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m ² .
Hôtel	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE AUR : ZONE À URBANISER EN QUARTIER RÉSIDENTIEL

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			A conditions : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, - Que les conditions de stationnement soient suffisantes au regard de l'activité entreprise, sur l'emprise du terrain, - Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 100 m².
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Lieux de culte	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

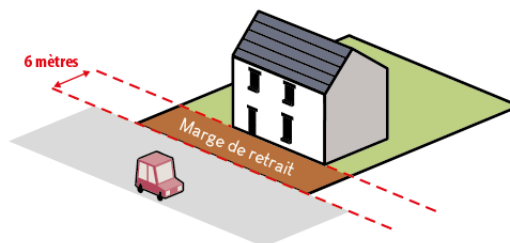
ZONE AUR : ZONE À URBANISER EN QUARTIER RÉSIDENTIEL

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

L'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchi de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

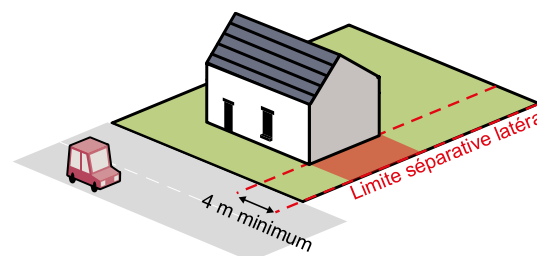
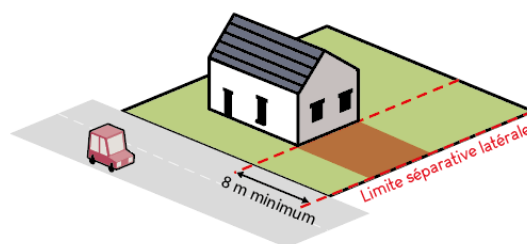
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein du secteur concerné par l'OAP Petites Charmettes :

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait des deux *limites séparatives* latérales.

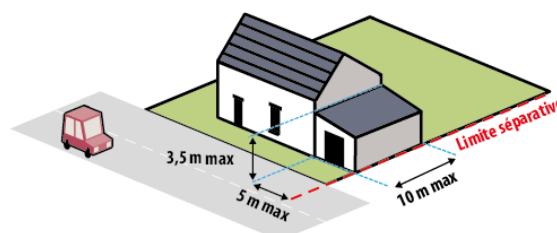
La *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.



Toutefois, les *constructions principales* peuvent s'implanter sur une des deux *limites séparatives* latérales en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 5 mètres mesurée à partir de la limite séparative.
- la longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres, ou inférieure ou égale à l'épaisseur existante de la construction.



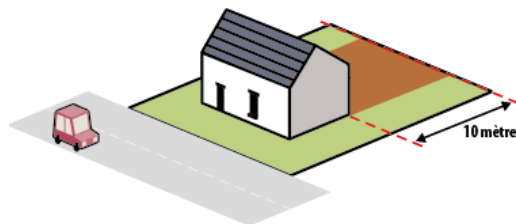
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE AUR : ZONE À URBANISER EN QUARTIER RÉSIDENTIEL

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport à une des limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des *limites séparatives* suivant une *marge de retrait* au moins égale à 10 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.



Au sein du secteur concerné par l'OAP Clos Canard :

Les *constructions principales* peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives ou en retrait des *limites séparatives* latérales. En cas de retrait, la *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone AUR :

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*. Toutefois, l'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchie de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

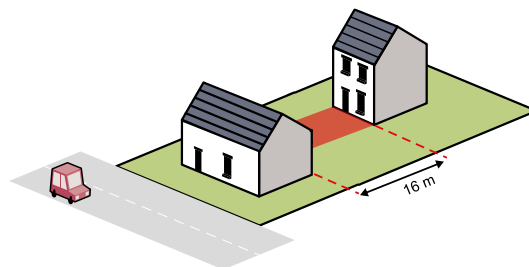
Les *carports* ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE AUR : ZONE À URBANISER EN QUARTIER RÉSIDENTIEL

2.3 – Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 16 mètres.

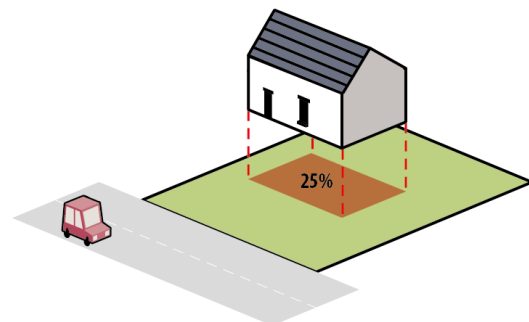


Il n'est pas fixé de distance minimale entre la *construction principale* et les *constructions annexes*, les *carports* et/ou les ouvrages techniques.

2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

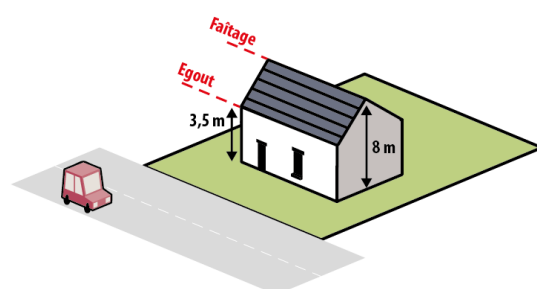
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'*unité foncière*.

L'*emprise au sol* cumulée des *constructions annexes* closes et couvertes ne doit pas excéder 40 m² par *unité foncière*.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

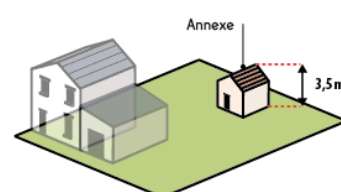
En cas de toiture à pentes, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'éégout et 8 mètres au *faîtage*.



En cas de toiture terrasse sur une partie de la construction principale, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'*acrotère*.

Au sein du secteur d'OAP des Petites Charmettes, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'éégout du toit et 9 mètres au *faîtage* ou au point le plus haut pour les constructions à destination d'habitat semi-collectif identifiées dans l'OAP.

La hauteur maximale des *constructions annexes* et des *carports* est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.



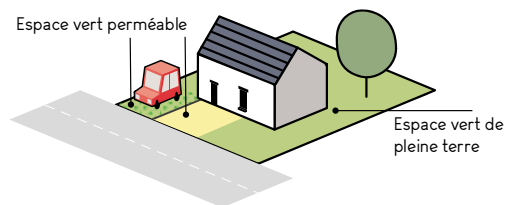
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE AUR : ZONE À URBANISER EN QUARTIER RÉSIDENTIEL

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 50 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement...) doivent être traités en espace perméable.



Aspect extérieur des clôtures

Outre les dispositions générales concernant les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées.

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit par un muret de 0,50 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton,
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère ou lames de bois.

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un muret ou une plaque de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé de lattes occultantes en bois ou en PVC, ou d'un dispositif occultant de type canisse végétale, brande de bruyère,
- soit par des panneaux en bois de forme rectangulaire.

Les clôtures en bois sont autorisées. Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 1,50 mètres et de deux ou trois lisses horizontales, telles que l'exemple ci-dessous :



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE AU : ZONE À URBANISER FERMÉE À L'URBANISATION

Cette zone correspond au futur secteur résidentiel.

Extrait du rapport de présentation :

Les zones AU sont des zones destinées, à plus ou moins long terme, à être urbanisées.

Actuellement la zone AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, elle le sera ultérieurement dans le cadre d'une procédure permettant de faire évoluer le PLU (modification, révision, mise en compatibilité du PLU).

Une zone AU est définie :

- zone AU du Cas Rouge, à vocation résidentielle,

Pour la zone AU du Cas Rouge, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la restauration de l'écoulement des eaux pluviales vers le fossé et le Cens.

Pour l'instant il n'est pas instauré de règlement, le règlement sera défini lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE AU : ZONE À URBANISER FERMÉE À L'URBANISATION

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Lieux de culte	x		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES ET À URBANISER

ZONE AU : ZONE À URBANISER FERMÉE À L'URBANISATION

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'*alignement*

Il n'est pas fixé de règle.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 – Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

Cette zone correspond aux secteurs naturels protégés.

Extrait du rapport de présentation :

La zone N correspond à l'ensemble des espaces à vocation naturelle. Cette zone est inconstructible mais peut ponctuellement autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend cinq sous-secteurs :

- **NL2** : projet d'hôtel (autour des équipements du Golf)
- **NG** : secteur du golf
- **NL3** : projet de village de vacances comprenant des habitations légères de loisirs (Motte Melleraye)
- **NL4** : projet des lodges de la Bergerie,
- **NGDV** : accueil des gens du voyage.

Ces sous-secteurs peuvent accueillir des fonctions spécifiques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

RAPPEL : Les secteurs sont concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Village touristique » qui s'applique dans un rapport de compatibilité, en complément du règlement et du zonage qui s'applique en conformité.

Plan de délimitation de la zone

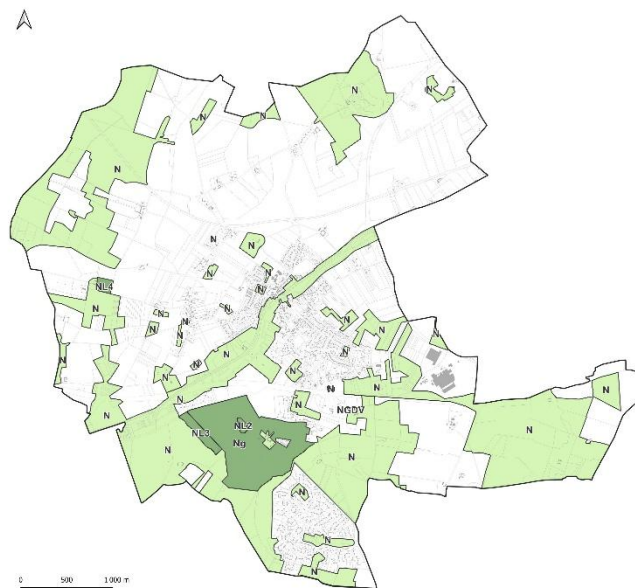


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

RAPPELS

Les dispositions générales à partir de la p. 30) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones. Cette partie intègre notamment les dispositions concernant les Espaces paysagers protégés et autres protections paysagères et environnementales, les dispositions concernant les piscines, les accès, la desserte par les réseaux urbains, l'aspect extérieur des constructions...

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	Dans les zones NL2, NL3, et NL4		<u>Uniquement dans la zone N :</u> Après avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis, sont autorisés les logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une exploitation forestière, et limité à un logement par exploitation forestière à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone Les bâtiments pouvant changer de destination, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151 11 2^{ème} du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, accolées à la construction principale à usage d'habitation, dans les conditions suivantes : • L'habitation principale doit avoir au minimum 60 m² de surface de plancher, • La surface de l'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol initiale, • La surface totale de plancher après travaux ne devra pas excéder 200 m², • La hauteur n'excédera pas la hauteur de la construction principale. Les constructions annexes aux habitations dans les conditions suivantes : • Elles doivent être localisées à proximité de la construction principale, • Elles ne doivent pas avoir une emprise au sol de plus de 20 m² et l'ensemble des annexes ne peut excéder 40 m² par unité foncière, • Elles ne doivent pas avoir une hauteur de plus de 3,50 m au faîtage.
Hébergement	x		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	Dans les zones N, NL4		Dans la zone NL2 uniquement : à condition que la restauration soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone. Dans la zone NL3, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Village touristique »
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans les zones N		Dans la zone NL2 uniquement : à condition que ces activités de service soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone* en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Village touristique » *à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone
Hôtel	Dans les zones N, NL3, NL4		Dans la zone NL2 : la création d'un hôtel * en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Village touristique ». *à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone
Hébergement hôtelier et touristique	Dans les zones N, NL2, NL4		Dans la zone NL3 uniquement : les parcs résidentiels de loisirs dans lesquels peuvent être implantées des habitations légères de loisirs* en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Village touristique ». Dans la zone NL4 uniquement : les parcs résidentiels de loisirs dans lesquels peuvent être implantées des habitations légères de loisirs* en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Village touristique ». *à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone
Cinéma	x		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Lieux de culte	x		
Équipements sportifs	Dans les zones N ,NL2 et NL4		Dans la zone NG, les équipements sportifs lié au golf, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone, et dans le respect de l'OAP « Village touristique » Dans la zone NL3 les équipements sportifs et de loisirs à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone et dans le respect de l'OAP « Village touristique »
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière	Dans les zones NL2, NL3, NL4	Uniquement dans la zone N	

Dans la zone NGDV, seuls sont autorisés les constructions à destination de local de rangement, abris et/ou sanitaires, dans la limite de deux constructions au sein de chaque lot.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

Cette distance est portée à 10 m par rapport aux routes départementales.

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport à l'*alignement*. Toutefois, l'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchie de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.

Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en respectant les prescriptions suivantes : la marge de retrait doit être au moins égale au double de la hauteur du bâtiment ($L=H \times 2$).

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport *aux limites séparatives*. Toutefois, l'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchie de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la *construction principale* et les *constructions annexes*, les *carports* et/ou les ouvrages techniques, néanmoins, dans la zone N, les constructions annexes doivent être localisées à proximité de la construction principale à destination de logement.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Zones N :

En cas d'extension de constructions à destination d'habitation, la surface de l'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol initiale. La surface totale de plancher après travaux ne devra pas excéder 200 m².

En cas de constructions à destination autre qu'habitation, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol cumulée des *constructions annexes* closes et couvertes ne doit pas excéder 40 m² par *unité foncière*.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

Zones NL2 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une superficie de 1 200 m²

Zone NL3 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une superficie de 2700 m², comportant un maximum de 60 habitations légères de loisir de 35 m² maximum chacun.

Zone NL4 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à un total de 360 m² dans l'unité foncière. L'emprise au sol maximale de chaque habitation légère de loisir est fixée à 45 m².

Zones NGDV :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à un total de 60 m² dans la zone NGDV. L'emprise au sol maximale de chaque construction (abris, rangement et/ou sanitaire) est limitée à 20 m².

Zone NG : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une superficie totale de 50 m².

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) peuvent s'inscrire dans les héberges de la construction existante.

Zone N :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

En cas d'extension de construction à destination d'habitation, la hauteur de l'extension n'excédera pas la hauteur de la construction principale existante.

ZoneNL2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Zones NL3 et NL4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 mètres au point le plus haut.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

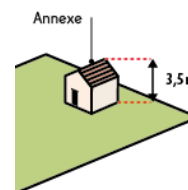
Zones NGDV, et NG :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Dans tous les secteurs N, NL, NG et NGDV :

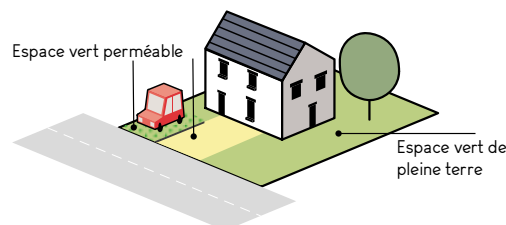
La hauteur maximale des *constructions annexes* et des *carports* est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions répondant à la sous-destination des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » n'est pas réglementée.



CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement...) doivent être traités en espace perméable.



Aspect extérieur des clôtures

Outre les dispositions générales concernant les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Les clôtures implantées à plus de 150 mètres d'une habitation doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. Aussi, les clôtures doivent respecter cumulativement les caractéristiques suivantes :

- ne pas constituer des pièges pour la faune,
- être limité à une hauteur limitée de 1,20 m maximum (à partir du sol),
- être posées à 30 cm du sol,
- être en matériaux naturels ou traditionnels.

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

Uniquement pour les constructions à destination de logements :

- soit d'une haie vive (*clôture végétale*) ;
- soit d'une grille ou d'un barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

- soit d'un sous-bassement d'une hauteur maximale de 0,30 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive.

Pour tout autre type de destination :

- Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone.
- Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les fils barbelés sont tolérés uniquement pour les clôtures liées à des activités d'élevage.

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone.

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les fils barbelés sont tolérés uniquement pour les clôtures liées à des activités d'élevage agricole.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect extérieur des clôtures

Les clôtures en bois sont autorisées. Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 2 mètres et de deux ou trois lisses horizontales, telles que l'exemple ci-dessous :





VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

Cette zone correspond aux secteurs agricoles

Extrait du rapport de présentation :

La zone **agricole A** correspond à l'emplacement actuel des cultures agricoles et des bâtiments qui accompagnent cette activité. Cette zone est inconstructible, sauf pour l'accompagnement de l'activité agricole. Elle a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante. Elle comprend une **zone A*** inconstructible.

Plan de délimitation de la zone

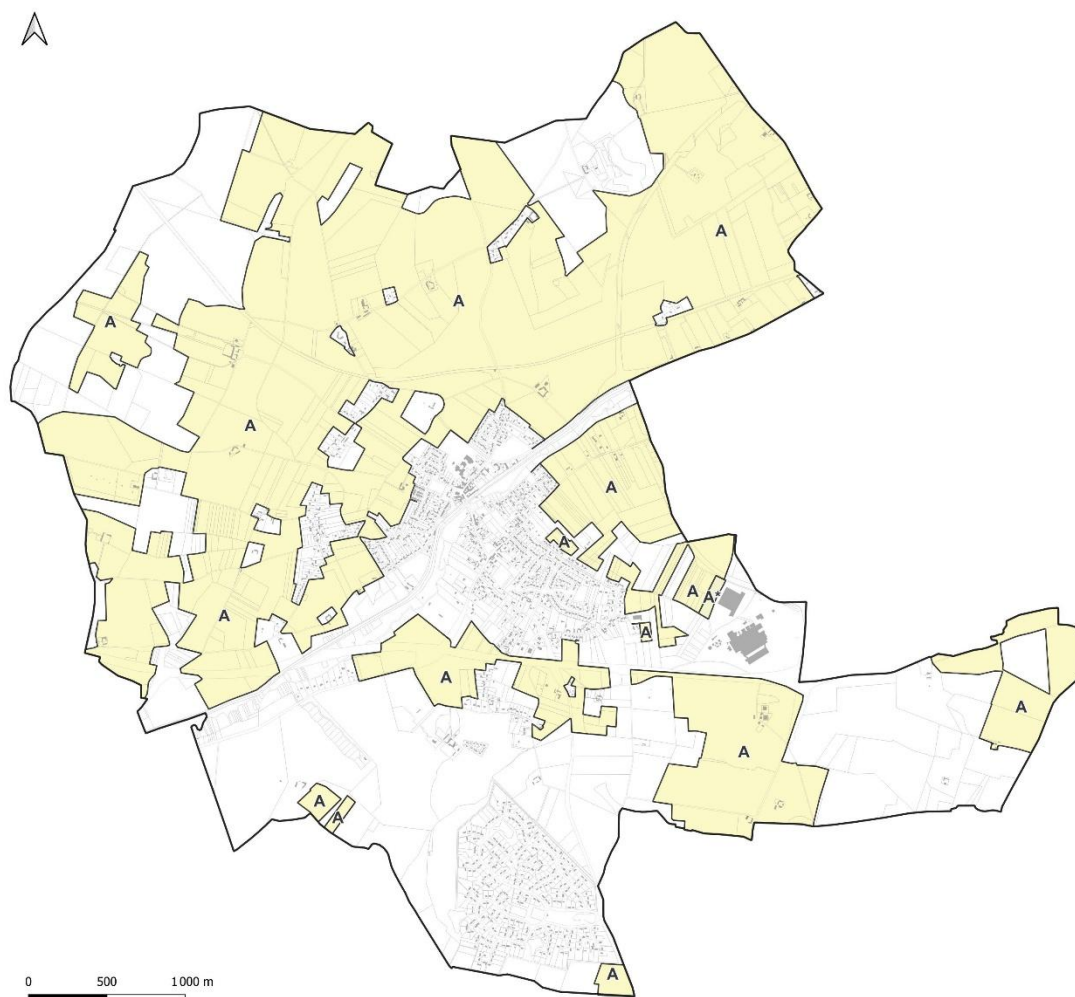


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

RAPPELS

Les dispositions générales à partir de la p. 30) s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones. Cette partie intègre notamment les dispositions concernant les Espaces paysagers protégés et autres protections paysagères et environnementales, les dispositions concernant les piscines, les accès, la desserte par les réseaux urbains, l'aspect extérieur des constructions...

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X Dans la zone A*		Dans la zone A, après avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis, sont autorisés les logements uniquement à condition d'être strictement lié à l'activité agricole dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et d'être situé à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151 11 2 ^{ème} du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.
Hébergement	X Dans la zone A*		Dans les bâtiments du Château d'Allonnes uniquement, les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151 11 2 ^{ème} du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone agricole, les installations de type panneaux solaires au sol sont autorisées uniquement sur les terres de mauvaise qualité agronomique et dès lors qu'ils sont installés à une distance de plus de 100 mètres des habitations existantes.

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x Dans la zone A*		Dans la zone A, les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151 11 2° du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.
Restauration	x Dans la zone A*		Dans la zone A, les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151 11 2° du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique			Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151 11 2° du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Lieux de culte	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x dans les zones A*	x dans la zone A	
Exploitation forestière	x		

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

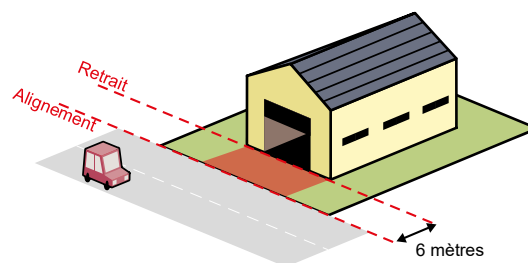
ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

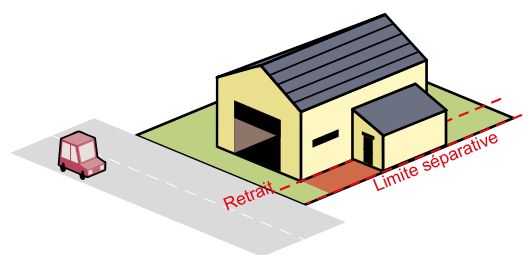
Les *constructions principales* doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'*alignement* dans le respect du règlement sanitaire départemental.

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport à l'*alignement*. Toutefois, l'implantation des *constructions annexes* doit être réfléchie de manière à ne pas détériorer la vue vers ou depuis une construction identifiée comme « élément de patrimoine bâti à protéger, mis en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », pour les constructions voisines ou depuis l'espace public.

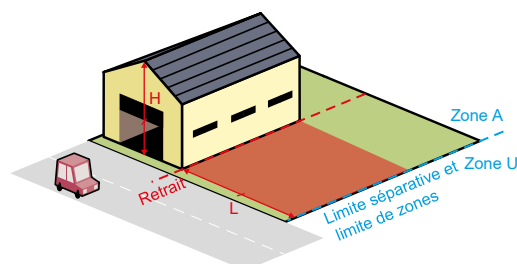


2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.



Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en respectant les prescriptions suivantes : la *marge de retrait* doit être au moins égale au double de la hauteur du bâtiment ($L=H \times 2$).



2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 20 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est fixée à 5 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol cumulée des constructions annexes closes et couvertes ne doit pas excéder 20 m² par unité foncière.

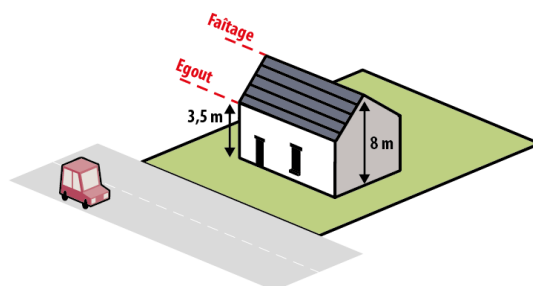
2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (26/02/2026) peuvent s'inscrire dans les *héberges* de la construction existante.

Pour les constructions à destination de logements :

En cas de toiture à pentes, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'égout et 8 mètres au *faîtage*.

En cas de toiture terrasse, limitée à une superficie d'un tiers de la construction principale, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 3,5 mètres à l'acrotère.

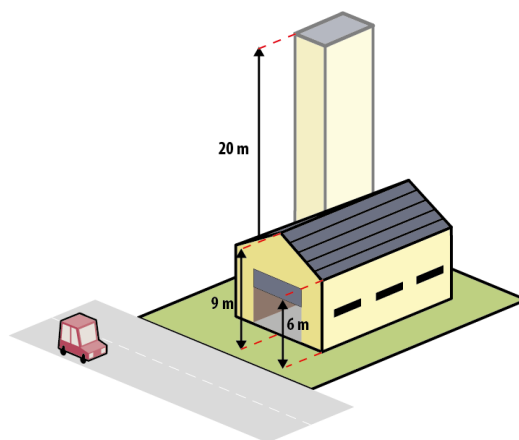


Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

En cas de toiture à pentes, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au *faîtage*.

En cas de toiture terrasse, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

Toutefois, cette hauteur peut être portée ponctuellement à 20 mètres, uniquement pour les éléments bâtis, dont la fonction l'exige : élévateur, séchoir...

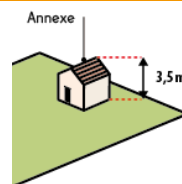


VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

La hauteur maximale des *constructions annexes* et des *carports* est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

Pour les constructions répondant à la sous-destination des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

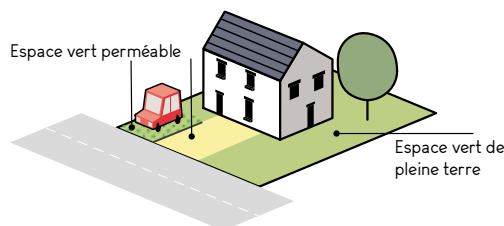


VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement...) doivent être traités en espace perméable.



Aspect extérieur des clôtures

Outre les dispositions générales concernant les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

Uniquement pour les constructions à destination de logements :

- soit d'une haie vive (*clôture végétale*) ;
- soit d'une grille ou d'un barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un sous-bassement d'une hauteur maximale de 0,30 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive.

Pour tout autre type de destination :

- Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone.
- Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les fils barbelés sont tolérés uniquement pour les clôtures liées à des activités d'élevage.

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

Les *clôtures* doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone.

Les *clôtures* peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les fils barbelés sont tolérés uniquement pour les *clôtures* liées à des activités d'élevage agricole.

Les clôtures en bois sont autorisées. Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 1,50 mètres et de deux ou trois lisses horizontales, telles que l'exemple ci-dessous :



Des plaques béton de 30 cm de hauteur maximum sont autorisées.



VII. ANNEXES

VII. ANNEXES

1. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique

La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

Acer pseudoplatanus (érable sycomore)

Alnus glutinosa (aulne glutineux)

Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)

Corylus avellana (coudrier / noisetier)

Euonymus europaeus (fusain d'Europe)

Fraxinus excelsior (frêne commun)

Prunus avium (merisier)

Quercus pedunculata (chêne pédonculé)

Salix alba (saule blanc)

Salix caprea (saule marsault)

Salix cinerea (saule cendré)

Salix purpurea (saule pourpre)

Sambucus nigra (sureau noir)

Sambucus nigra (sureau à grappes)

Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)

Viburnum opulus (viorne obier)

VII. ANNEXES

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert. rouge
Groseille rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VII/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

VII. ANNEXES

						
Acer campestre	Calluna Vulgaris	Daphne laureola	euonymus Europaeus	Fagus sylvatica	Humulus lupulus	ilex aquifolium
						
Juniperus communis	launus nobilis	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Populus tremula	Populus tremula1	Prunus avium
						
Prunus avium2	Prunus cerasus	Prunus spinosa	Rhamnus catharticus	Rhamnus catharticus1	Ribes nigrum	Ribes nigrum2
						
Ribes rubrum	Ribes uva-crispa-total	Rosa arvensis	Rosa arvensis2	Rosa canina	Rosa agrestis	rosa-rubiginosa
						
Rubus fruticosus (sens large)	Rubus idaeus	Salix viminalis	Sambucus nigra	Sambucus nigra1	sambucus nigra2	Viburnum-opulus

VII. ANNEXES

2. LISTE DES ESPACES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

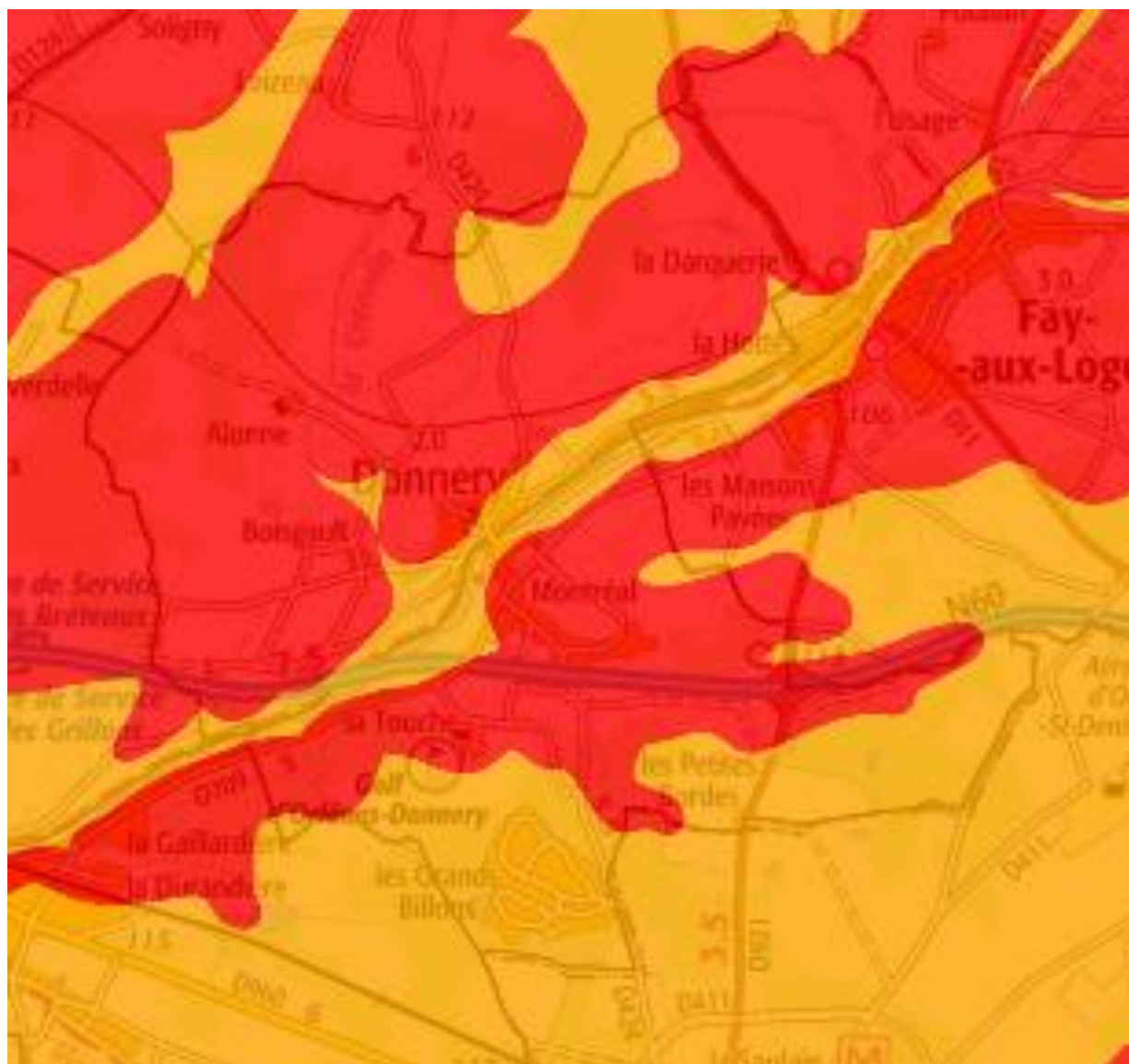
La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour la région Centre-Val-de-Loire. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	Renoué de Bohème	
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle renoncule fausse-	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amarante hybride	
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster à feuilles lancéolées	
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie	
<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia du père David	
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle	
<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	

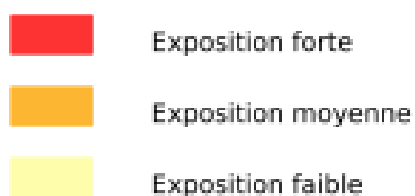
VII. ANNEXES

<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle	
<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle	
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à sépales rouges	
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage glabre	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère	
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	
<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense	
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié	
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour	
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap	
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie	
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise	
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs	

3. CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX



▼ Exposition au retrait gonflement des argiles



Source : Georisques.gouv

4. RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les *bâtiments* en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des *ouvertures* permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les *bâtiments* :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du *bâtiment*, notamment pour les terrains en pente ou pour les *bâtiments* à *sous-sol* partiel. En l'absence de *sous-sol*, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de *façade*, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le *sous-sol* d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le *sous-sol* sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

5. RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR LE BATI ANCIEN

■ OÙ IMPLANter SES CAPTEURS SOLAIRES ?

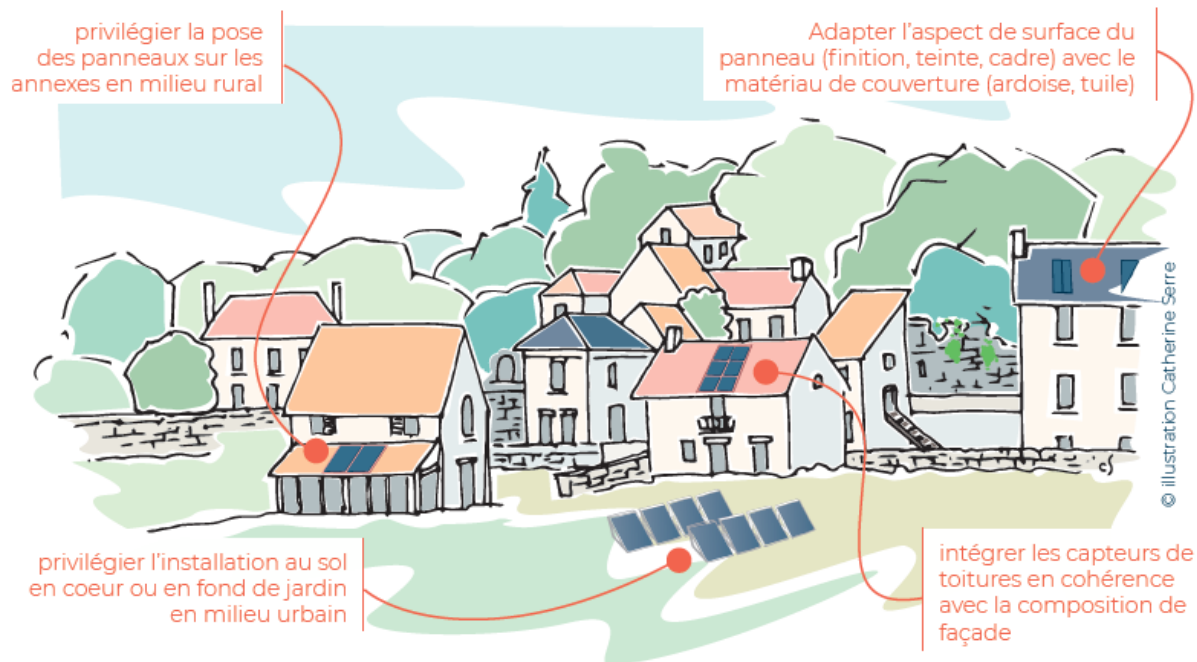
1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**



6. RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

3

ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

4

INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



Exemple de disposition en bandeau et non saillante

6. RECOMMANDATIONS SUR L'INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR LE BATI TRADITIONNEL OU CONTEMPORAIN

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension



sur auvent



sur abris ouvert :
pergolas, carports, ...



sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

IMPLANTATION HORIZONTALE " EN BANDEAU "



En haut de toiture, au niveau du faitage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



6. RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



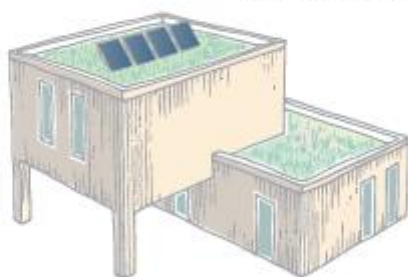
Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



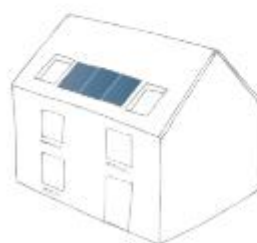
Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT



Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.

6. RECOMMANDATIONS SUR L'INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR LE BATI ISOLE

■ CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. L'idéal pour un rendement optimum et une bonne intégration architecturale et paysagère, est de privilégier une toiture à 30°



■ IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



Privilégier une implantation horizontale des capteurs, sur toute la largeur de la toiture. Les capteurs sont positionnés au niveau du faîtage.

■ REGROUPEMENT DES CAPTEURS

Regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire du pied de toit au faîtage, et les axer sur les ouvertures de façade si il y'en a.

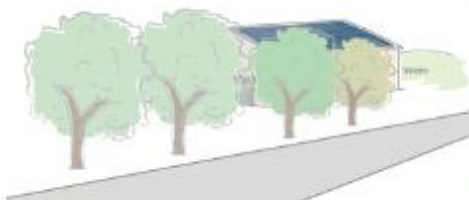


■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

■ INTÉGRATION PAYSAGÈRE



Élargir la réflexion sur le bâtiment dans son contexte : pour une meilleure intégration paysagère d'un bâti isolé, quelques plantations, bien choisies peuvent par exemple accompagner et atténuer la visibilité du bâti et des capteurs.

Hales champêtres, alignement d'arbres, vergers, bosquets peuvent remplir ce rôle, et apporter une plus-value écologique et paysagère au projet. Être attentif toutefois à l'ombre portée potentiellement créée sur les capteurs