



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 27 mai 2025



Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

Dispositions générales..... 5

- A. Application de dispositions particulières.....5
- B. Description des zones et secteurs5
- C. Traitement des espaces extérieurs publics6

Prescriptions se superposant aux zones..... 7

- A. Réseaux, risques, nuisances et ressources7
 - 1. Équipements et réseaux.....7
 - 2. Limitations de la constructibilité pour des raisons d'intérêt général8
- B. Conditions particulières d'utilisation des sols.....8
 - 1. Emplacements réservés.....8
 - 2. Les bâtiments susceptibles de changer de destination.....8
 - 3. Les OAP.....8
 - 4. Affouillements ou exhaussements des sols8
- C. Paysage, patrimoine culturel et écologique à préserver8
 - 1. Intégration paysagère des constructions.....8
 - 2. Patrimoine bâti et paysager.....8
 - 3. Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue.....9
 - 4. Réalisation d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs.....10
 - 5. Nuanciers pour les façades, les menuiseries et les toitures.....10
 - 6. Bandes de 300 m autour des rives des plans d'eau13

Zone urbaine générale (UG)..... 15

- A. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité15
 - 1. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits.....15
 - 2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions15
 - 3. Diversité commerciale à protéger.....15

- B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère16
 - 1. Règles applicables dans les secteurs UG1 et UG1c « tissus anciens »16
 - 2. Règles applicables dans les secteurs UG2 et UG2c « tissus récents ».....25
 - 3. Règles applicables dans le secteur UGj « jardins vivriers »33
 - 4. Qualité environnementale et paysagère (tous secteurs).....34

Zone urbaine dédiée aux activités du secteur secondaire (UX) 37

- A. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité37
 - 1. Constructions, activités, usages et affectations des sols37
 - 2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions37
 - 3. Constructions existantes37
- B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère38
 - 1. Volumes et implantation des constructions38
 - 2. Caractéristiques architecturales38
 - 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions40

Zone urbaine dédiée aux équipements publics (UE) 43

- A. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité43
 - 1. Constructions, activités, usages et affectations des sols43
 - 2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions43
- B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère43
 - 1. Volumes et implantation des constructions43
 - 2. Caractéristiques architecturales44
 - 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions45

Zone à urbaniser ouverte (1AU).....	49
A. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	49
1. <i>Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits</i>	49
2. <i>Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions</i>	49
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
C. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	50
Zone agricole (A)	53
A. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	53
1. <i>Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits</i>	53
2. <i>Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions</i>	53
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
1. <i>Règles applicables aux bâtiments agricoles</i>	54
2. <i>Règles applicables pour les maisons d'habitation et leurs annexes</i>	59
3. <i>Règles applicables dans le secteur Am</i>	63
4. <i>Qualité environnementale et paysagère (toutes destinations)</i>	63
Zone naturelle (N)	65
A. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	65
1. <i>Constructions, activités, usages et affectations des sols</i>	65
2. <i>Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions</i>	65
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
1. <i>Implantations et caractéristiques architecturales</i>	66
2. <i>Qualité environnementale et paysagère (toutes destinations)</i>	70

Annexes	71
A. Bâtiments susceptibles de changer de destination	71
B. Lexique	73
C. Destinations et sous-destinations.....	76
D. Sources des illustrations	78

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Dans ce règlement écrit, sauf mention contraire, toutes les représentations graphiques de la règle ont une portée illustrative.

Les cartes du règlement graphique (zonage et prescriptions) ont valeur réglementaire.

Les références aux articles du Code de l'Urbanisme, sont celles en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Pour chaque zone et secteur du règlement graphique, les dispositions réglementaires du PLU sont définies :

- dans les présentes dispositions générales et les prescriptions graphiques se superposant au zonage
- complétées par les dispositions spécifiques à chaque zone et secteurs ;
- éventuellement complétées par les principes définis dans les OAP par thématique et/ou secteur.

A. APPLICATION DE DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le droit de préemption urbain sera instauré dans l'ensemble des zones U et AU du plan de zonage.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Il est rappelé que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, dans les conditions précisées par le code de l'urbanisme.

Des servitudes d'utilité publique s'appliquent sur le territoire communal. La liste et le plan sont joints en annexe du PLU. Lorsque des règles sont contradictoires entre les dispositions du présent règlement et les servitudes d'utilité publique, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

Les règles d'implantation et de hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages haute tension ou très haute tension.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

B. DESCRIPTION DES ZONES ET SECTEURS

Le territoire communal est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), éventuellement subdivisées en secteurs :

Zones U

UG : zone urbaine générale où toutes les destinations de constructions sont autorisées à l'exception de celles susceptibles de générer des risques ou des nuisances pour le voisinage.

Elle comprend 2 secteurs distingués par la forme de leur tissu bâti :

- **UG1 (et UG1c)** : secteur à vocation de mixité fonctionnelle et correspondant aux tissus anciens,
- **UG2 (et UG2c)** : secteur à vocation de mixité fonctionnelle et correspondant aux tissus récents ;

et :

- 1 secteur distingué par l'intensité de la mixité fonctionnelle, **UGc (UG1c et UG2c)** : secteur à vocation de forte mixité fonctionnelle correspondant à la partie du bourg destinée à être confortée en vitrines commerciales,
- 1 secteur distingué par sa destination, **UGj** : secteur en zone urbaine uniquement destiné à des jardins vivriers.

UE : zone urbaine réservée aux équipements publics, dont 1 secteur spécifique :

- **UEtc** : secteur d'équipement pour les transports en commun.

UX : zone urbaine réservée aux activités industrielles et artisanales susceptibles de générer des risques ou des nuisances pour le voisinage. Elle comprend 1 secteur dans lequel des espaces résidentiels sont imbriqués :

- **UXr** : secteur où seules sont autorisées les activités qui n'accroissent pas les risques ou nuisances pour le voisinage.

Zones AU

1AU : zone à urbaniser ouverte à vocation mixte résidentielle.

Zones A

A : zone agricole comprenant 4 secteurs :

- **Ac** : secteur agricole où toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées,
- **Al** : secteur agricole où seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole dont l'édification n'entraîne pas l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol (absence de fondations),
- **Ai** : secteur agricole inconstructible,
- **Am** : secteur agricole où seules sont autorisées les activités à vocation médicale (STECAL).

Zones N

N : zone naturelle où les nouvelles constructions sont d'une manière générale interdites à quelques exceptions suivant les vocations. Elle comprend 3 secteurs :

- **Na** : secteur naturel ordinaire,
- **Np** : secteur naturel strictement protégé,
- **Nf** : secteur d'activité forestière en zone naturelle.

C. TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

En dehors des espaces de circulation, les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables et privilégier les tons clairs.

Les espaces de jeux et de repos seront inclusifs et conviviaux : ils devront au maximum être adaptés pour des usages intergénérationnels, pour des personnes en situation de handicap, et conçus en intégrant le regard des femmes pour tendre vers des espaces moins genrés. Les facteurs favorables pour de tels aménagements reposent notamment sur : l'accessibilité, la sécurité des cheminements doux, les espaces de repos, la propreté et une forte présence végétale. Les points de vigilance porteront à minima sur : l'éclairage, les revêtement de sol, le confort du mobilier ou encore l'accessibilité des toilettes publiques et des fontaines d'eau potable.

Les équipements ludiques et le mobilier urbains pourront utilement être créés avec des ressources locales dans une approche globale, durable et participative.



Exposition temporaire le long d'une voie douce (Ydes, 15)



Espace de jeux (Antignac, 15)



Espace à vélos réalisé en chantier participatif pour l'école d'Olby



Aménagement PMR dans un parc privé pour un festival ouvert au public (Vitrac-sur-Montane, 19)



Mobilier en bois fabriqué par les jeunes de la commune accompagnés par un collectif de designers (Plougonven, 29 - source : BRUDED)



PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AUX ZONES

A. RÉSEAUX, RISQUES, NUISANCES ET RESSOURCES

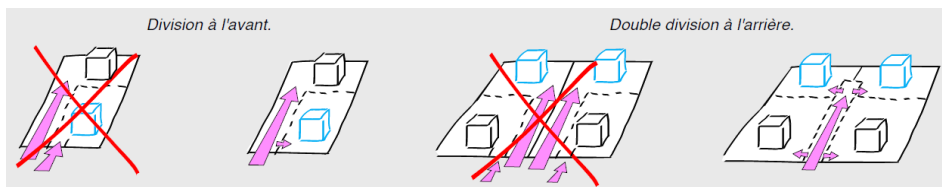
1. Équipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

L'OAP «Qualité urbaine et densification douce» complète ces règles par des principes à respecter.

Au delà de 50 m de long, les voies en impasse sont interdites. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve : qu'un bouclage soit prévu par un cheminement doux, ou que la voie soit l'ébauche d'un futur bouclage accompagnant une *densification douce**.

Les accès vers les constructions par division foncière doivent être mutualisés.



Source : CEREMA et DDT78

Gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant de compenser le ruissellement supplémentaire induit au sein de l'unité foncière. Des systèmes individuels groupés sont autorisés.

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

Les dérogations à ce principe général seront acceptées en cas d'impossibilité justifiée auprès du service instructeur d'infiltrer les volumes demandés en totalité.

Alimentation en eau potable

Dans les hameaux, où le réseau d'eau potable est privé (ASA), les constructions sont autorisées à condition :

- que la capacité du réseau privé soit démontrée et que ces constructions s'y raccordent ;
- ou de démontrer qu'une alimentation individuelle privée est possible et conforme aux autres réglementations, notamment sanitaire.

Réseaux secs

Ils doivent être enterrés.

L'installation de panneaux solaires pour l'autoconsommation dans les espaces de pleine terre est autorisée à condition que les supports (en dehors des pieux) n'altèrent pas la qualité pédologique du sol.

Habitats mobiles

Les *habitats mobiles**, destinés au logement permanent, de plus de 10 m² d'emprise au sol, peuvent stationner plus de 3 mois par an sur un terrain privé déjà occupé par un logement à la date d'approbation du PLU à condition, que l'autonomie au regard de tous les réseaux soit démontrée, notamment en ce qui concerne les effluents d'eaux usées domestiques.

Défense incendie

Les nouveaux bâtiments à destination agricole, forestière et industrielle devront prévoir un système de défense incendie propre à leur installation.

Dans les hameaux, où le réseau d'eau potable est privé (ASA), les constructions sont autorisées à condition que le gestionnaire du réseau démontre que le réseau est en capacité d'assurer la défense contre les incendies.

2. Limitations de la constructibilité pour des raisons d'intérêt général

Protection de la ressource en eau

Dans les secteurs classés en limitation de la constructibilité pour préservation de la ressource en eau, toute construction ou installation de toute nature, permanente ou non, dépôt, affouillement, forage et exhaussement des sols sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à la protection et à la gestion de la ressource en eau potable.

Les annexes et extensions des constructions existantes sont toutefois autorisées.

B. CONDITIONS PARTICULIÈRES D'UTILISATION DES SOLS

1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés et définis dans le document graphique. La liste complète est jointe en annexe.

Toute construction et aménagement sont interdits sur les terrains, bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé.

2. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Ils sont repérés dans le document graphique et listés en annexe en précisant les changements de destinations et sous destinations autorisés.

3. Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont décrites dans les documents spécifiques qui les concernent.

4. Affouillements ou exhaussements des sols

Ils ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à un usage autorisé dans la zone et qu'ils soient strictement limités aux besoins de l'opération.

Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1 mètre destinées à recevoir une construction ne sont pas autorisées.

C. PAYSAGE, PATRIMOINE CULTUREL ET ÉCOLOGIQUE À PRÉSERVER

1. Intégration paysagère des constructions

Pour faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions ou des travaux effectués sur des constructions existantes (extensions, modifications de façades...), et pour l'application des règles qualitatives, l'avis d'un professionnel extérieur au projet est recommandé : Architecte des Bâtiments de France, PNR VA, CAUE..., en particulier pour démontrer que le parti architectural de la construction s'intègre dans son environnement.

2. Patrimoine bâti et paysager

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de patrimoine bâti ou paysager identifié dans le règlement graphique en application des articles L151-19, L151-23, R151-41 3° et R151-43 5° du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un de ces mêmes éléments de patrimoine bâti est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les points de vue identifiés dans le règlement graphique doivent être maintenus.

Éléments de paysage et sites et secteurs à protéger

Les éléments de patrimoine paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (articles L151-19 et R.151-41 du code de l'urbanisme) sont :

Paysage d'entrée de bourg

Tous les projets de travaux de modification ou la démolition sont soumis à déclaration préalable.

Aucun projet ne pourra venir dégrader la qualité patrimoniale de l'entrée de bourg. En particulier, les nouvelles constructions ne devront pas altérer la qualité globale du site :

- la vue sur la silhouette du bourg ancien en promontoire doit être préservée ;
- l'espace dégagé autour du lavoir et du fournil doit être maintenu ;
- les constructions éventuelles devront s'implanter au contact ou au plus près du bâti existant, et devront rappeler l'apparence du bâti ancien dans toutes ses dimensions (formes simples, pentes de toit, aspect des façades, des menuiseries et de la toiture) ;
- les arbres existants doivent être préservés.

Bâti ancien et petit patrimoine bâti

Il s'agit de maisons, de granges, de moulins, chapelles, de fours à pain, lavoirs, fontaines, abreuvoirs, ponts, travaux, monuments commémoratifs, stèles, oratoires, croix qui présentent des caractéristiques patrimoniales qu'il est souhaitable de conserver ou d'adapter en préservant l'esprit de la construction initiale.

La modification ou la démolition de ces édifices est soumise à déclaration préalable.

Les modifications doivent participer à l'entretien ou l'amélioration de l'élément de patrimoine et du contexte dans lequel il s'inscrit. L'OAP « qualité urbaine et densification douce » précise les principes à respecter.

Les travaux doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de construction.

Les techniques et matériaux de substitution peuvent être autorisés, à condition qu'ils participent à la qualité et la pérennité des édifices.

Les murs et murets en pierre

Ils doivent être réparés et/ou prolongés en utilisant les mêmes techniques constructives (pierre sèche ou chaux-sable...).

Les haies et alignements d'arbres associés ou non à des murets en pierre

Leur destruction est interdite. Les coupes sélectives d'entretien sont autorisées. La création de passage perpendiculaire à la haie est autorisée dans la limite de 5 m de large et d'un seul accès depuis une voie vers une parcelle et d'un seul accès pour circuler entre deux terrains contigus.



Schéma de principe pour la création de passage dans une haie protégée

L'entretien des haies et alignements d'arbres ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les murs doivent être réparés ou édifiés en utilisant les mêmes matériaux (pierre sèche ou chaux-sable...).

3. Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue

La trame verte et bleue est inscrite aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L151-23 et R151-43 4° du code de l'urbanisme.

Les éléments surfaciques

Il s'agit : des zones humides, des habitats d'intérêt communautaire, des espaces de bocage à conforter.

Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols susceptibles de modifier le régime hydrologique des zones humides ou le rôle des continuités écologiques sont interdits (drainage, comblement, imperméabilisation, clôtures pleines...) à l'exception de ceux nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux. Les coupes sélectives d'entretien et d'exploitation de la forêt sont autorisées.

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de petites constructions démontables et des aménagements destinés à mettre en valeur les espaces agricoles ou naturels ou permettre leur découverte, ainsi que les petites constructions (inférieures à 20 m²) relevant des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les infrastructures de transport.

Les éléments linéaires : haies bocagères et ripisylves à conserver

L'arrachage des haies identifiées est interdit. Les coupes sélectives d'entretien sont autorisées. La création de passage est autorisée dans la limite de 5 m de large et d'un seul accès depuis une voie vers une parcelle et d'un seul accès pour circuler entre deux terrains contigus.

Les haies repérées doivent être conservées ou régénérées. Leur entretien et leur régénération ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Le caractère végétalisé des abords des cours d'eau doit être maintenu. Les ripisylves identifiées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation. La création de passage limitée à 5 m est autorisée.

Les éléments ponctuels sont des arbres à conserver

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage sont à protéger. Leur abattage n'est autorisé que s'il est démontré qu'ils présentent une menace de sécurité pour les personnes ou les biens. Il s'agit du tilleul de Sully.

Leur taille douce d'entretien n'est pas soumise à déclaration préalable.

4. Réalisation d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les espaces repérés sont destinés à rester libres de constructions. Ils peuvent constituer des jardins, des potagers, des vergers, des espaces de jeux et de loisirs.

Les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces vivriers, ainsi que ceux nécessaires aux aires de jeux et de loisirs sont autorisés.

Les cabanes de jardins sont autorisées sous condition, et, sauf justification technique, elles s'appuieront sur une limite d'unité foncière ou une construction existante.

5. Nuanciers pour les façades, les menuiseries et les toitures

Façades

Bâti en pierre ou en matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique...)

Les teintes ci-dessous sont **autorisées pour toutes les façades**.



Les teintes ci-dessous ne sont **autorisées qu'en appui** pour souligner les **encadrements d'ouvertures** ou en élément de décor secondaire.



Bardages métalliques tolérés

Pour les constructions dans le bourg

Les codes couleur sont ceux des RAL.

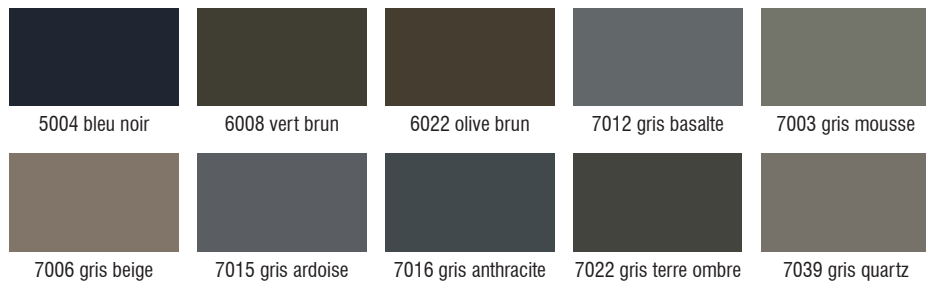


PLU d'Olby (63)

Règlement écrit - Règles générales

Pour les habitations et leurs annexes dans les villages, les hameaux et les écarts

Les codes couleur sont ceux des RAL.



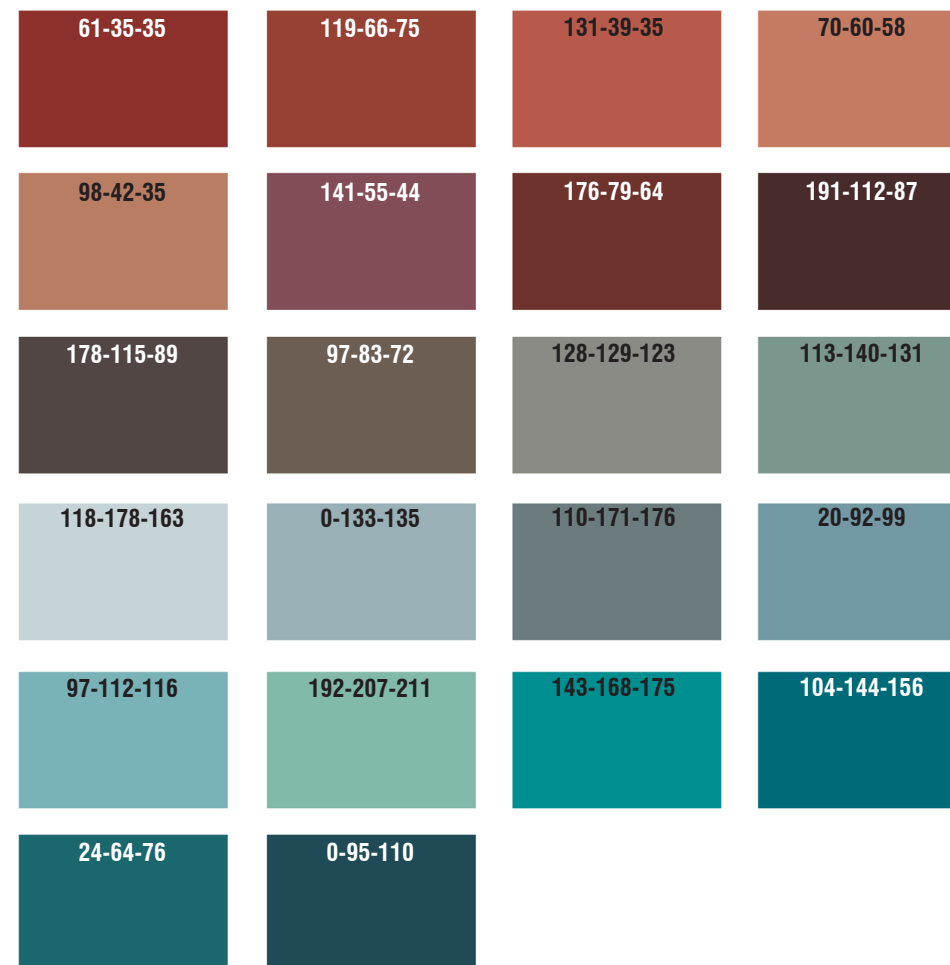
Bardages en bois

Ils doivent être laissés brut ou lasurés ou peints dans les teintes suivantes.



Devantures des vitrines commerciales

Les couleurs des devantures et vitrines commerciales doivent être prises dans les teintes suivantes. Le numéro indique le code RVB de la couleur.



Menuiseries

Les couleurs des menuiseries seront prises dans les teintes RAL ci-après.

				
5000 bleu violet	5004 bleu noir	5008 bleu gris	5011 bleu acier	5024 bleu pastel
				
7012 Gris basalte	7015 Gris ardoise	7016 Gris anthracite	7021 Gris noir	7022 gris terre ombre
				
7024 gris graphite	7026 gris granit	7031 gris bleu	7042 gris signalisation	7045 telegris 1
				
6009 vert sapin	6012 vert noir	7002 gris olive	7003 gris mousse	7006 gris beige
				
1019 beige gris	7030 gris pierre	7034 gris jaune	7039 gris quartz	8023 brun orangé
				
8004 brun cuivré	8007 brun fauve	8014 brun sépia	8015 marron	8016 brun acajou
				
8017 brun chocolat	8028 brun terre	3004 rouge pourpre	3009 rouge oxyde	3011 rouge brun

Toitures

Les toitures doivent être de teinte unie gris sombre ou ardoisé et présentant une des formes ci-après.

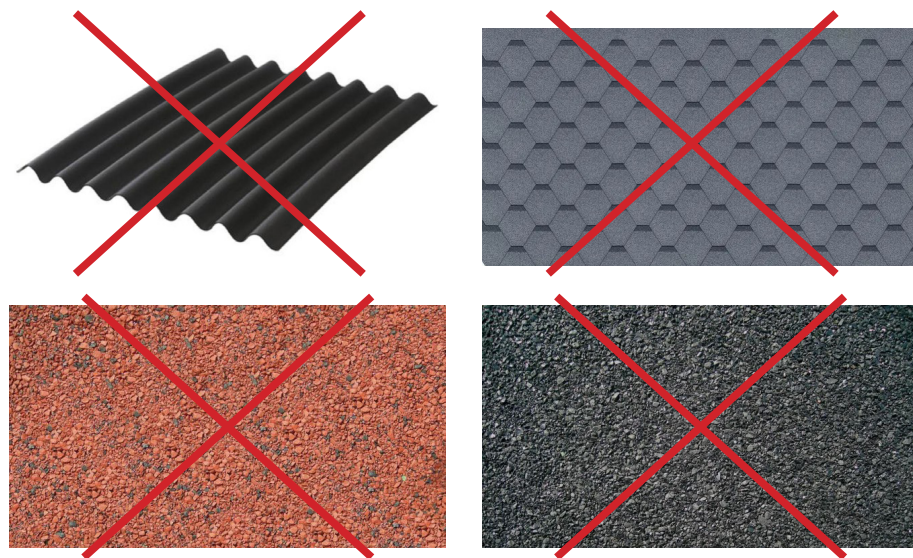


PLU d'Oiby (63) Règlement écrit - Règles générales

Les couleurs pour les toitures métalliques doivent être prises dans les nuances ci-après.



Pour les matériaux de toiture autre que l'ardoise et la lauze, les revêtements brillants, de forme hexagonale, lisse, ondulée, ou d'aspect granuleux sont interdits.



Les toitures en bardeau de bois et les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les petits bâtiments techniques*

Leur implantation et leur aspect extérieur doivent concourir à les rendre le plus discret possible.

Implantation

L'implantation s'effectuera autant que possible en retrait des voies publiques pour que la végétation puisse être davantage perçue que le bâtiment.

Les toitures

Si elles sont plates, elles devront être végétalisées.

Elles peuvent être en bois, en lauze, en ardoise.

Si elles sont dans d'autres matériaux, elles seront de teinte gris ardoisé foncé (RAL 7016, 7021 ou 7022), elles auront deux pans et une pente au minimum de 70% (35°).

Les bâtiments de moins de 6 m² peuvent avoir une toiture plate, dans ce cas, leur teinte sera la même que celle des façades ou plus foncée.

Les façades

Le bois est à privilégier. Il sera non verni. Il pourra rester brut pour griser avec le temps ou être peint dans une teinte sombre du vert foncé au noir.

Si elles sont dans d'autres matériaux, leur teinte sera foncé, prise dans le nuancier ci-dessous.



Les portes

Elles seront de la même teinte que les façades ou plus foncées.

6. Bandes de 300 m autour des rives des plans d'eau

Le plan d'eau de l'étang du Fung est qualifié d'important au titre de la loi montagne.

Le plan d'eau des Bernards est qualifié de faible importance. Il est repéré dans les documents graphiques

Synthèse des destinations et sous-destinations de la zone UG

UG : zone urbaine générale où toutes les destinations de constructions sont autorisées à l'exception de celles susceptibles de générer des risques ou des nuisances pour le voisinage.

Elle comprend 2 secteurs distingués par la forme de leur tissu bâti :

- **UG1 (et UG1c)** : secteur à vocation de mixité fonctionnelle et correspondant aux tissus anciens,
- **UG2 (et UG2c)** : secteur à vocation de mixité fonctionnelle et correspondant aux tissus récents ;

et :

- 1 secteur distingué par l'intensité de la mixité fonctionnelle, **UGc (UG1c et UG2c)** : secteur à vocation de forte mixité fonctionnelle correspondant à la partie du bourg destinée à être confortée en vitrines commerciales,
- 1 secteur distingué par sa destination, **UGj** : secteur en zone urbaine uniquement destiné à des jardins vivriers.

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UGj		UG1, UG1c, UG2, UG2c
	Exploitation forestière	UGj		UG1, UG1c, UG2, UG2c
Habitation	Logement	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Hébergement	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UGj		UG1, UG1c, UG2, UG2c
	Restauration	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Commerce de gros	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UGj		UG1, UG1c, UG2, UG2c
	Hôtel	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Autres hébergements touristiques	UG		
	Cinéma	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UGj	UG1, UG2	UG1c, UG2c
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UG
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Salles d'art et de spectacles	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Equipements sportifs	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Lieux de culte	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Autres équipements recevant du public	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UGj		UG1, UG1c, UG2, UG2c
	Entrepôt	UG		
	Bureau	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Centre de congrès et d'exposition	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UGj	UG1, UG1c, UG2, UG2c	

ZONE URBAINE GÉNÉRALE (UG)

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Dans tous les secteurs de la zone UG, sont interdites les occupations et utilisations du sol destinées :

- aux activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel (activités bruyantes, activités dangereuses...) ;
- aux autres hébergements touristiques ;
- aux entrepôts ;
- aux dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ou de tous les matériaux susceptibles de générer des nuisances environnementales ou de dégrader la qualité du paysage.

Dans le secteur **UGj**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des serres de cultures, des cabanes de jardin et accessoires (citernes d'eau...).

2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Dans tous les secteurs de la zone UG

Sont autorisées à condition de ne pas créer de nuisance pour les populations et de ne pas compromettre l'usage vivrier du secteur, les occupations et utilisations du sol destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans tous les secteurs de la zone UG sauf UGj

Les constructions agricoles sont autorisées à condition ne pas générer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel (activités bruyantes, odeurs...) et que leur *surface de plancher** n'excède pas 400 m².

Sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel (activités bruyantes, activités dangereuses...), les occupations et utilisations du sol destinées :

- aux exploitations forestières ;
- aux industries.

En secteurs UG1 et UG2 uniquement

Pour les activités en exploitation à la date d'approbation du PLU, seules les extensions mesurées n'excédant pas 30% de la *surface de plancher** existante sont autorisées pour :

- le commerce de détail et l'artisanat ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les constructions et changements de destination visant la création de nouvelles activités de ce type ne sont pas autorisées.

En secteurs UG1c et UG2c uniquement

Les nouvelles constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ne sont autorisées qu'en secteurs **UG1c** et **UG2c** et à condition que leur *surface de plancher** n'excède pas 400 m².

3. Diversité commerciale à protéger

Les façades commerciales à protéger sont repérées dans le document graphique.

Les vitrines commerciales en rez-de-chaussée doivent être conservées : leur transformation en logement est interdite.

La création d'accès individualisé pour accéder aux étages est autorisée.

Le changement de destination pour une activité de bureau est autorisée dans la mesure où la vitrine est conservée. Tout changement de destination est, à minima, soumis à déclaration préalable.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérentes avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.

Les projets d'*expression contemporaine** sont autorisés à condition de participer au paysage dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement : forme simple (parallélépipède), respect des pentes de toit, des couleurs des façades et des toitures... L'avis d'un professionnel extérieur au projet est recommandé (Architecte des Bâtiments de France, PNR, CAUE, architecte ou paysagiste conseil de la DDT...).

Pour les éléments de patrimoine bâti ou paysager repérés dans le règlement graphique comme protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, **des règles complémentaires s'appliquent**, elles sont décrites dans les prescriptions graphiques se superposant aux zones du présent règlement page 8.

1. Règles applicables dans les secteurs UG1 et UG1c « tissus anciens »

Pour toutes les constructions principales

Surélévations

Les surélévations ne doivent pas impliquer une variation de plus de 1 niveau par rapport aux constructions contiguës.

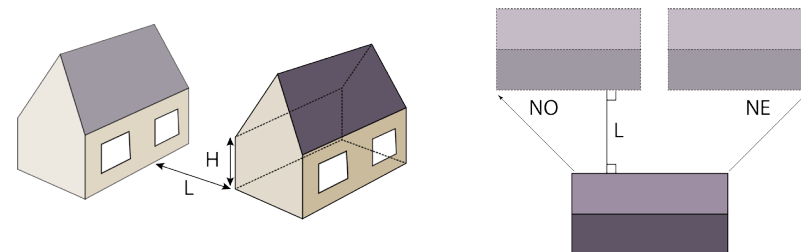
Une hauteur supérieure (de 2 niveaux) peut être autorisée :

- lorsque la construction est dissociée des constructions voisines ;
- s'il est démontré que le projet s'intègre dans le gabarit général de la rue ou du hameau sans perturber les vues lointaines.



Exemple de surélévations qui s'intègre avec le gabarit de la construction initiale et celui plus général de la rue (source : CAUE 44)

Les surélévations peuvent être interdites si les ombres portées sur les terrains voisins sont trop importantes : la hauteur à la gouttière doit être inférieure à 1,4 fois la distance aux constructions voisines situées du nord-ouest au nord-est.



Limitation des ombres portées

Caractéristiques architecturales

Les toitures

Les toitures doivent préférentiellement avoir un aspect « ardoise » ou « lauze ». Les tuiles mécaniques auront un aspect plat et une couleur ardoisée. La tuile sera de préférence en terre cuite.

Les toitures en bois sont autorisées et celles végétalisées si la profondeur de substrat est au moins de 20 cm.

Si elles sont dans d'autres matériaux, elles doivent impérativement être de couleur ardoisée, et l'aspect brillant ou granuleux est interdit.

Les toitures ondulées sont interdites.

Les panneaux solaires sont encouragés et doivent faire l'objet d'une intégration architecturale soignée : les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux ; l'agencement doit être régulier sur la toiture et parallèle au pan.



Exemples de panneaux solaires bien intégrés en toiture

Les façades

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être choisies dans les mêmes tons que celles des bâtiments de leur environnement proche ou prises dans un gradient allant du beige au gris comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Les enduits seront talochés, lissés à la truelle ou brossés ou projetés. Les coups de truelle ou effets de coquilles sont interdits.

Les façades en bois doivent être non vernies. Elles peuvent être laissées brutes ou traitées comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Le verre (non teinté et non réfléchissant) **et le bardage métallique** (dans les teintes du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ») sont autorisés s'il est démontré que le parti architectural de la construction s'intègre dans son environnement. Les bardages métalliques sont autorisés aux conditions cumulées suivantes :

- d'être plan, ou à petites nervures ou à joint debout ;
- de teinte sombre (ou d'aspect zinc naturel) et avec au maximum 3 teintes, dont 2 *teintes neutres**.

Lorsqu'elles sont dans d'**autres matériaux** :

- les aspects lisse, brossé ou brillant sont interdits,
- la teinte doit être prise dans les RAL7030 (gris pierre), 7039 (gris quartz) ou 9007 (aluminium gris),
- les lames ne doivent pas excéder 80 mm de largeur utile,
- la pose doit être verticale et à claire-voie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade : volets, fenêtres, portes seront de même teinte. Pour les habitations, un camaïeu avec une teinte plus foncée que les volets et les fenêtres est toléré pour la porte d'entrée et la porte de garage.

Les teintes des menuiseries doivent être prises dans celles du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Le blanc pur n'est autorisé que pour les menuiseries en bois.

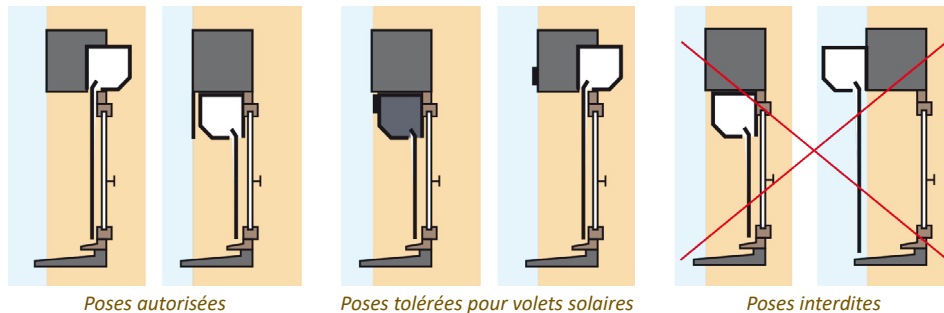
Lors d'un remplacement partiel des menuiseries sur l'existant, il est toléré un remplacement à l'identique, ou une apparence différente si les menuiseries changées sont en bois ou en métal.

Les aspects lisse et réfléchissant ou brillant sont interdits.

Les éléments techniques

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets techniques, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Les caissons de volets roulants seront soit installés dans le mur, soit installés sous le linteau sans dépasser la façade et masqués par un élément de décor. Les caissons de volets solaires pourront être visibles si leur teinte est sombre.

Principes de poses des volets roulants



Espaces de stockage, citernes (gaz, hydrocarbures...) et autres silos devront être masqués par une végétation d'essences locales majoritairement marcescentes, ou par un bardage à claire-voie.

En plus pour le bâti ancien et le bâti reprenant les techniques anciennes

Caractéristiques architecturales

Tous travaux sur des *constructions traditionnelles** ne doivent en aucun cas modifier la configuration générale de celles-ci.

Les toitures

La réfection des toitures doit être réalisée suivant les dimensions, la forme et l'aspect des matériaux anciens : ardoise rectangulaire ou en ogive, lauze, tuile canal, tuile à emboîtement (romane, plate à côte centrale, plate losangée). Les pentes doivent être maintenues.

Les toitures anciennes en tuile canal peuvent donc être reconduite.

En plus pour le bâti récent et le bâti neuf

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à :

- 150 m² pour la sous-destination logement (hors annexes) ;
- 300 m² pour les autres destinations et sous-destination.

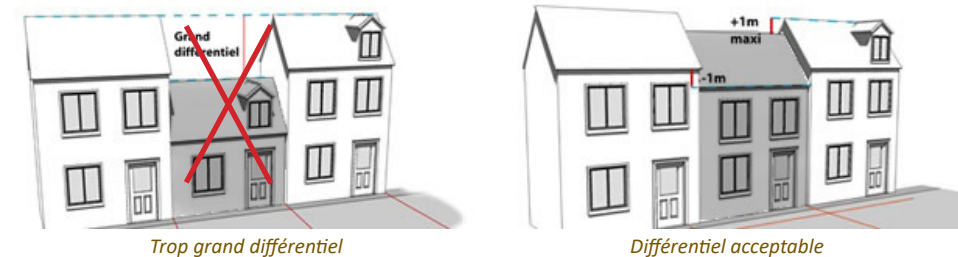
Implantation

D'une façon générale, les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à permettre une densification future qui s'accompagnera d'un maillage viaire limitant les impasses. L'OAP « Qualité urbaine et densification douce » en précise les principes.

Hauteur

Les hauteurs des constructions principales doivent être égales ou proches de celles des constructions voisines :

- une variation de +3 m ou -1 m lorsque les constructions sont contiguës ;
- sans dépasser un niveau de plus, une hauteur supérieure peut être autorisée lorsque la construction est dissociée des constructions voisines ou s'il est démontré que le projet s'intègre dans le gabarit général de la rue ou du hameau sans perturber les vues lointaines.



Une hauteur inférieure peut être imposée pour :

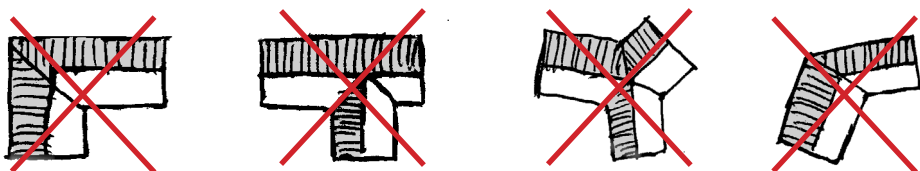
- respecter le gabarit général de la rue ou du hameau ;
- préserver une vue lointaine ;
- ou si les ombres portées sur les terrains voisins sont trop importantes (les baies éclairant les pièces principales des logements voisins ne doivent être masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal).

Volumes

Les volumes doivent être sobres, de formes simples (formes rectangulaire ou carrée). Les emboîtements de formes complexes sont interdits.



Exemples de volumes autorisés



Exemples de volumes interdits

Adaptation au terrain

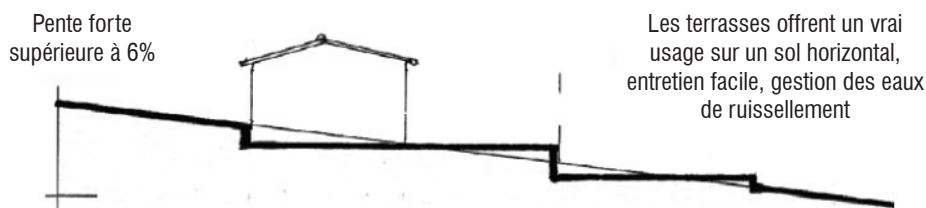
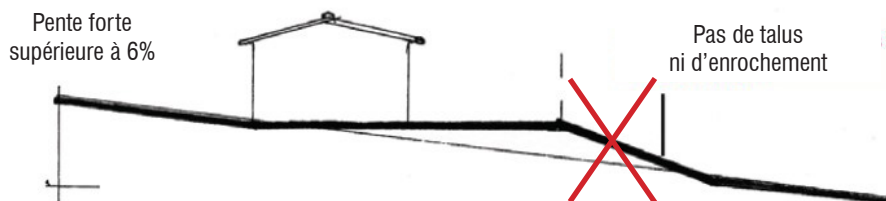
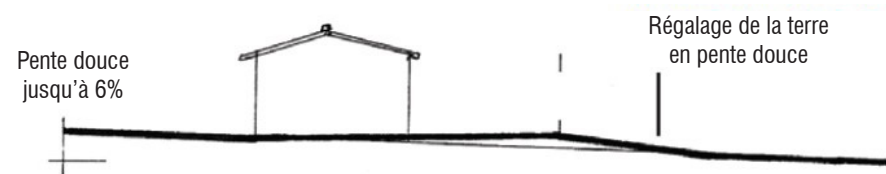
Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais ne pourront excéder 1 m de hauteur et seront traités en terrasses. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'objectif étant de conserver le tissu urbain en « tas », caractéristique de la commune tel que décrit dans l'état des lieux-diagnostic, les constructions principales doivent être implantées :

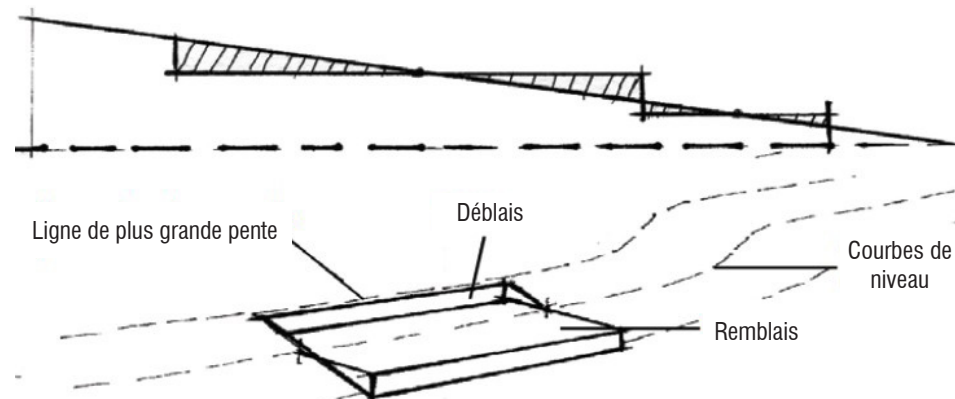
- au contact avec le domaine public sur au moins un point d'ancrage (façade, angle d'un bâti, escalier d'accès...) ;
- des orientations variées par rapport à la rue, aux axes cardinaux ou aux lignes des pentes sont encouragées pour s'inscrire dans l'organisation actuelle du tissu ancien.

Cette règle ne s'applique pas aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux salles d'art et de spectacles et aux équipements sportifs.

Principes d'adaptation à la pente



Terrasses : égalité volumétrique des déblais et des remblais et terrasse parallèle aux courbes de niveaux (donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente)



Source : UDAP 69

Dispositions particulières

Les constructions peuvent exceptionnellement être implantées différemment :

- à condition que cette implantation s'intègre mieux dans le paysage que les règles qui s'imposent ;
- ou pour bénéficier de meilleures conditions bioclimatiques à condition d'être en harmonie avec les alentours ;
- ou en raison d'une impossibilité technique à condition d'être en harmonie avec les alentours.

Une implantation différente pourra être imposée :

- pour respecter les principes d'une OAP ;
- ou pour préserver un muret en pierre, un talus, une haie, un fossé, un espace vert remarquable, un arbre ou un élément du patrimoine bâti ;
- ou pour des motifs de sécurité ;
- ou pour respecter une autre réglementation ;
- ou pour anticiper une densification future.

Lorsqu'un retrait est présent entre la construction et l'espace public, l'espace non bâti doit participer à l'agrément et à l'aération de l'espace public, notamment par l'apport de végétation : au moins 50% de la surface au sol doit être végétalisée.

Caractéristiques architecturales

Toute nouvelle construction doit s'inspirer des constructions existantes du secteur.

Les toitures

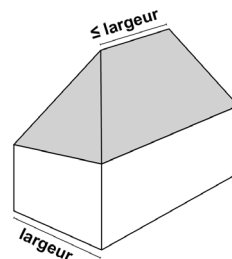
La pente de toiture doit être au minimum de 70% (35°) et comprendre 2 pans.

Des toitures à 4 pans sont autorisées lorsque les murs *pignons** et *gouttereaux** sont de largeur proche (ratio de l'ordre de 4/5).

Les débords de toit, lorsqu'ils sont prévus, doivent être faibles (350 cm maximum). Ils peuvent être plus importants lorsqu'ils ont une fonction de pare-soleil.

Les toitures qui s'appuient sur un mur peuvent être à un pan et présenter une pente un peu moins forte (jusqu'à 45% - 24°).

Les toitures métalliques sont autorisées sur les constructions d'expression contemporaine si leur bonne intégration dans leur environnement est démontrée.

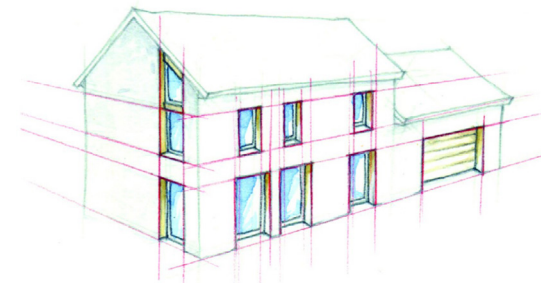


Proportion du faîtage des toitures à 4 pans

Façades

Les fenêtres seront majoritairement plus hautes que larges (y compris les fenêtres de toit), et les linteaux alignés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.



Principe de forme et d'agencement des ouvertures pour les maisons d'habitation
(Source : PNR des volcans d'Auvergne)

En plus pour les extensions et les annexes

Hauteur

Les extensions par adjonction latérale ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction principale, sauf si l'accroche au bâtiment principal est finement travaillé : rappels de motifs de toiture, d'ouverture, de façade ; travail sur les lignes..., ou s'inscrit à l'appui d'un pignon à 2 pans de toiture et que le faîtage est dans le même sens.

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal.



Exemple d'extension latérale plus haute que la construction principale avec une accroche au bâtiment existant réussie : rappel de toiture et de façade (source : Batiplan)



Exemple d'extension latérale plus haute que la construction principale avec une accroche au bâtiment existant réussie : travail sur les lignes (source : Safran-constructionbois)

La hauteur des serres de jardin de type *tunnel agricole** ne peut excéder 2,7 m.

Volumes

Les volumes doivent être de formes simples, globalement quadrangulaire. Des variations peuvent être autorisées pour s'adapter aux pentes ou aux voiries existantes : volumes en décroché pour s'adapter à la pente, à un angle ou une courbure de la voie de desserte ; ou dans le cadre d'un projet d'expression contemporaine.



Exemple d'extension d'expression contemporaine (source : Duramen)



Exemple d'extension d'expression contemporaine (source : o2 architecture)

Implantation

Les édifices bâtis (garage, abri, carport...) doivent être autant que possible en accroche sur la construction principale ou les constructions existantes. En cas d'implantation dissociée, les édifices bâtis seront en limite sur rue et/ou en limite latérale.

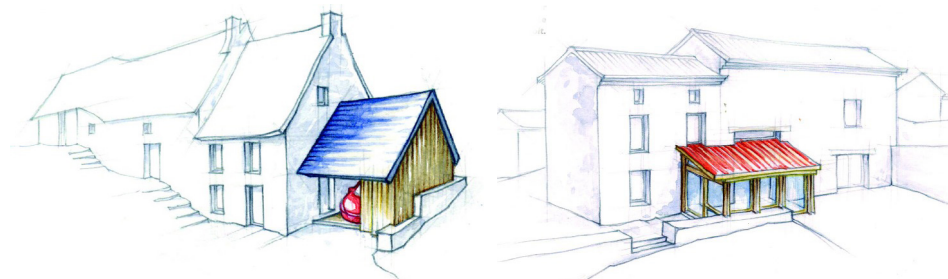
Un léger retrait sur rue peut être autorisé si la limite avec le domaine public est souligné par un muret.

La distance entre construction principale et piscine ne peut pas excéder 7 m.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- si l'annexe s'intègre mieux dans le paysage que les règles qui s'imposent ;
- ou pour anticiper la création d'une voie qui desservirait des constructions futures en densification ;
- ou pour respecter les principes d'une OAP ;
- ou pour préserver un muret en pierre, un talus, une haie, un fossé, un espace vert remarquable, un arbre ou un élément du patrimoine bâti ;
- ou pour des motifs de sécurité ;

- ou pour respecter une autre réglementation ;
- ou en raison d'une impossibilité technique à condition d'être en harmonie avec les alentours.



Exemple de principe de « rappel » : pour le garage comme pour la véranda, le bâtiment ajouté vient s'adosser au bâtiment existant et adopte sa pente de toit (Source : PNR des volcans d'Auvergne)

Caractéristiques architecturales

Pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal, des rappels de matières, de lignes, de volumes ou de pentes de toit devront être créés.

Les extensions de type sas d'entrée, véranda et jardin d'hiver

Elles sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans l'architecture de la construction principale par son volume, son accroche sur le bâtiment, le choix des matériaux et des couleurs.

Elles pourront être interdites en façade* principale si elles dénaturent le bâti ancien : disproportions, épaisseur des profils... Elles doivent privilégier une accroche en *façade** arrière ou sur les murs *pignons**.



Exemples de sas d'entrée et vérandas qui s'inscrivent dans l'architecture de la construction principale

Pour les habitats réversibles*

Hauteur et volumes

Les hauteurs doivent être égales ou proches de celles des constructions voisines.
Les volumes doivent être sobres, de formes simples. Les emboîtements de formes complexes sont interdits.

Implantation et emprise au sol

D'une façon générale, les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à permettre une densification future qui s'accompagnera d'un maillage viaire limitant les impasses. L'OAP « Qualité urbaine et densification douce » en précise les principes.

L'emprise au sol doit-être comprise entre 10 et 50 m².

Adaptation au terrain

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration.

Caractéristiques architecturales et environnemental

Les habitats réversibles peuvent déroger aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les toitures et les façades à condition :

- qu'ils soient mobiles, ou démontables, ou biodégradables ;
- que les toitures, les façades et les menuiseries soient issues de matériaux biosourcés, géosourcés ou de réemploi (une part de métal est tolérée) ;
- qu'après leur démontage, les sols puissent reprendre une activité biologique comparable à celle qu'ils avaient avant l'installation de l'habitat réversible ;
- que leur installation et leur démontage soient possibles sans l'intervention d'engins lourds ;
- que les toitures et les façades soient rigides.

Toutefois, les règles suivantes sont maintenues :

Les toitures

Les toitures doivent impérativement être de couleur ardoisée ou gris sombre, et l'aspect brillant ou granuleux est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux toitures en bois ou végétalisées.

Les toitures ondulées sont interdites.

Les façades

Les teintes des façades doivent être choisies dans les mêmes tons que celles des bâtiments de leur environnement proche, ou prises dans un gradient allant du beige au gris comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Les enduits seront talochés, lissés à la truelle ou brossés. Les coups de truelle ou effets de coquilles sont interdits.

Les façades en bois doivent être non vernies. Elles peuvent être laissées brutes ou traitées comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Exemples d'habitats réversibles



*Habitat «tunnel» isolé en botte de paille
(source : Cecile Gaudouin)*



Exemple d'habitat démontable et biodégradable



Exemple d'habitat démontable (La France s'engage)



Exemples de Tiny house (source : La Tiny house)



Exemple de clôture traditionnelle en pierre sèche



Exemple de clôture avec mur bahut surmonté d'une grille



Exemple de clôture seulement matérialisée par quelques végétaux



Exemple de clôture contemporaine mêlant bois, pierre et métal

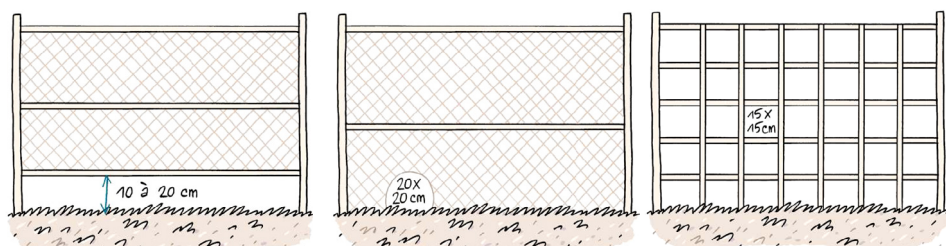


La haie vive donne vie à la façade et anime la rue.
La diversité d'essences favorise la biodiversité



En fond de parcelle, la haie vive assure une transition douce avec le paysage agricole

Source : PNR Pays d'Oise



Principes de clôtures perméables pour la petite faune (source : Bruxelles Environnement)

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales : leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions participent à leur intégration dans leur environnement immédiat.

Les murs et murets traditionnels existants doivent être conservés et restaurés avec les techniques d'origine. Leur démolition peut être autorisée sur une longueur maximum de 3 m pour créer un accès ; auquel cas, des piles en pierres locales doivent venir habiller les limites de l'accès.

Les clôtures végétales existantes d'essences locales doivent au maximum être conservées et régénérées. Les clôtures monospécifiques d'essences *allochtones** (type thuyas ou lauriers) sont interdites.

Les boîtes aux lettres, coffrets techniques... doivent être intégrés dans la composition de la clôture.

En bordure de voie en façade

Les clôtures avec cloisons ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 m. Dans le cas de l'implantation d'un mur ou mur bahut en façade, celui-ci ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m. Les clôtures entièrement végétales peuvent atteindre 2 m.

En limites latérales et de fond de parcelle

Elles ne devront pas dépasser 2 m, sauf pour les végétaux. Une hauteur supérieure (hauteur du dénivelé plus 1,2 m) est également tolérée s'il s'agit d'un mur de soutènement. Ce dernier, s'il n'est pas réalisé en pierre de pays, sera enduit dans un camaïeu plus sombre que la teinte de la façade de la construction principale.

En limites avec les zones A ou N

- elles doivent permettre le passage de la petite faune sauvage (hérissons, batraciens...) et donner une image de haie champêtre ;
- les murs maçonnés sont interdits ;
- les murs anciens en pierre peuvent être remontés en utilisant les mêmes techniques et les mêmes matériaux (pierre sèche ou chaux-sable...).

2. Règles applicables dans les secteurs UG2 et UG2c « tissus récents »

Pour toutes les constructions principales

Hauteur

Destinations et sous-destinations	Hauteur maximum
Logement, hébergement, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel	Un étage de plus par rapport aux constructions voisines
Exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, industrie, restauration	7,5 m à l'égout* Un étage de plus par rapport aux constructions voisines si l'étage comprend 1 ou des logements
Équipements d'intérêt collectif et services publics, cinéma, centre de congrès et d'exposition	9 m au faîtage*

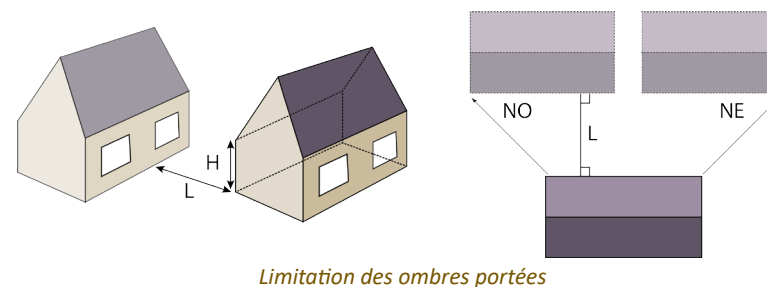
Une hauteur supérieure (sans dépasser 12 m) peut être autorisée s'il est démontré que la future construction s'intègre dans son environnement.

Une hauteur inférieure peut être imposée pour :

- respecter le gabarit général de la rue ou du hameau ;
- préserver une vue lointaine ;
- ou si les ombres portées sur les terrains voisins sont trop importantes : la hauteur à la gouttière doit être inférieure à 1,4 fois la distance aux constructions voisines situées du nord-ouest au nord-est.



Exemple de constructions dont les différentes hauteurs sont cohérentes avec le gabarit général de la rue



Limitation des ombres portées

Caractéristiques architecturales

Les toitures

Les toitures doivent préférentiellement être en ardoise, en lauze ou en tuile d'aspect plat couleur ardoisée. La tuile sera de préférence en terre cuite.

Les toitures en bois sont autorisées et celles végétalisées si la profondeur de substrat est au moins de 20 cm.

Les couvertures en tôle ne sont autorisées que :

- temporairement pour protéger un bâtiment en péril ;
- ou si elles s'inscrivent dans un projet contemporain en harmonie avec l'environnement qui l'entoure.

Si elles sont dans d'autres matériaux, elles doivent impérativement être de couleur ardoisée, et l'aspect brillant ou granuleux est interdit.

Les panneaux solaires sont encouragés et doivent faire l'objet d'une intégration architecturale soignée : les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux ; l'agencement doit être régulier sur la toiture et parallèle au pan.

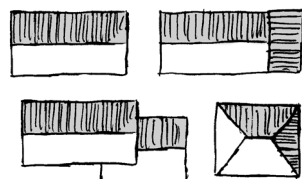


Exemple de panneaux solaires bien intégrés en toiture

En plus pour le bâti récent et le bâti neuf

Volumes

Les volumes doivent être de formes simples, globalement quadrangulaires. Des variations peuvent être autorisées pour s'adapter aux pentes ou aux voiries existantes : volumes en décroché pour s'adapter à la pente, à un angle ou une courbure de la voie de desserte ; ou dans le cadre d'un projet d'expression contemporaine.



Exemples de volumes autorisés



Exemples de volumes interdits



Exemple d'extension plus haute que la construction principale : accroche au bâtiment réussie par un travail sur les lignes (source : Safran-constructionbois)

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à :

- 150 m² pour la sous-destination logement (hors annexes) ;
- 300 m² pour les autres destinations et sous-destination.

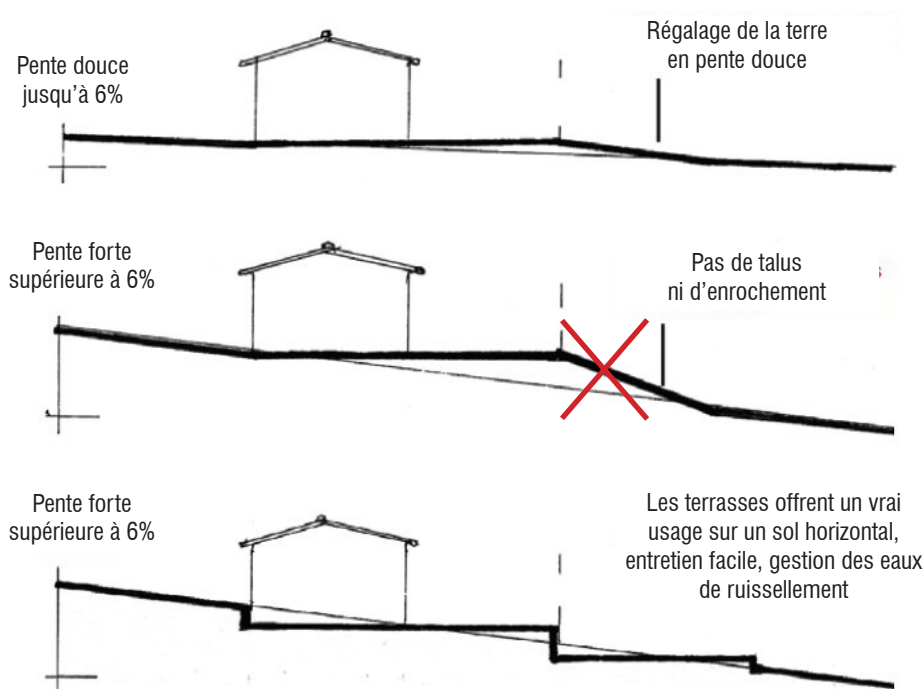
Implantation

D'une façon générale, les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à permettre une densification future qui s'accompagnera d'un maillage viaire limitant les impasses. L'OAP « Qualité urbaine et densification douce » en précise les principes.

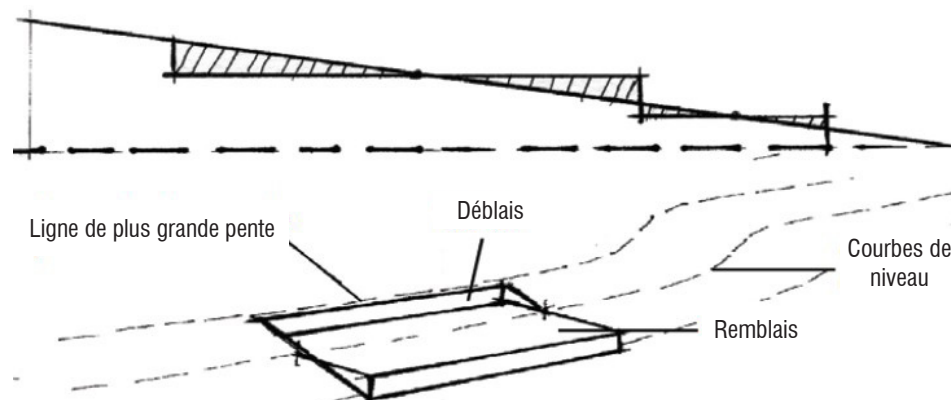
Adaptation au terrain

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais ne pourront excéder 1 m de hauteur et seront traités en terrasses. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Principes d'adaptation à la pente



Terrasses : égalité volumétrique des déblais et des remblais et terrasse parallèle aux courbes de niveaux (donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente)



Source : UDAP 69

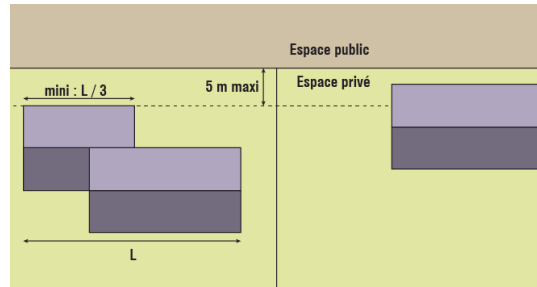
Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être parallèles à la voie publique avec un recul maximum de 5 m par rapport à la limite avec la voie de desserte pour au moins 1/3 de la largeur de façade.

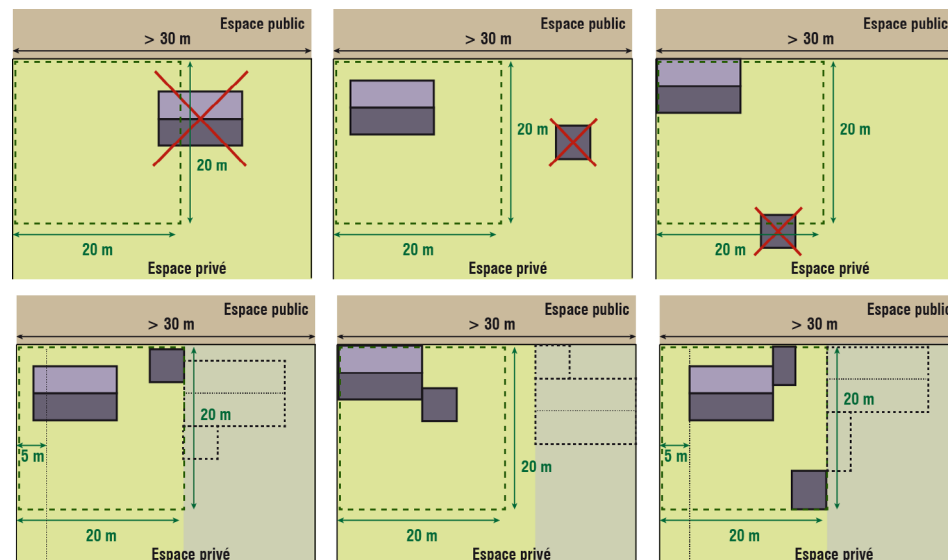
Cette règle ne s'applique pas aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux salles d'art et de spectacles et aux équipements sportifs.

Si la longueur de la limite sur rue de l'unité foncière est supérieure à 30 m, les maisons individuelles doivent :

- s'implanter à moins de 5 m de l'une des limites latérales de l'unité foncière,
- et rassembler l'ensemble des *constructions en dur** dans l'emprise maximale d'un carré de 20 m X 20 m.



Principes d'implantation : exemples d'implantation



Principes d'implantation pour garder un effet de rue et préserver des vues traversantes

Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées différemment :

- à condition que cette implantation s'intègre mieux dans le paysage que les règles qui s'imposent ;
- ou pour anticiper la création d'une voie unique qui desservirait des constructions futures ;
- ou que les constructions voisines présentent un retrait supérieur (le retrait ne pourra toutefois pas excéder 10 m) ;
- ou pour bénéficier de meilleures conditions bioclimatiques à condition d'être en harmonie avec les alentours ;
- ou pour préserver un muret en pierre, une haie, un fossé, un espace vert remarquable, un arbre ou un élément du patrimoine bâti identifié ;
- ou en raison d'une impossibilité technique à condition d'être en harmonie avec les alentours.

Une implantation différente pourra être imposée :

- pour respecter les principes d'une OAP ;
- ou pour préserver un muret en pierre, un talus, une haie, un fossé, un espace vert remarquable, un arbre ou un élément du patrimoine bâti ;
- ou pour des motifs de sécurité ;
- ou pour respecter une autre réglementation ;
- ou pour anticiper une densification future.

Lorsqu'un retrait est présent entre la construction et l'espace public, l'espace non bâti doit participer à l'agrément et à l'aération de l'espace public, notamment par l'apport de végétation : au moins 50% de la surface au sol doit être végétalisée.

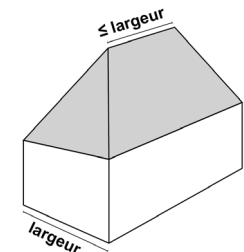
Caractéristiques architecturales

Les toitures

La pente de toiture doit être au minimum de 70% (35°) et comprendre 2 pans.

Des toitures à 4 pans sont autorisées lorsque les murs pignons* et gouttereaux* sont de largeur proche (ratio de l'ordre de 4/5).

Les débords de toit, lorsqu'ils sont prévus, doivent être faibles (50 cm maximum). Ils peuvent être plus importants lorsqu'ils ont une fonction de pare-soleil.



Proportion du faîtage des toitures à 4 pans

PLU d'Oibly (63) Règlement écrit - Zone UG

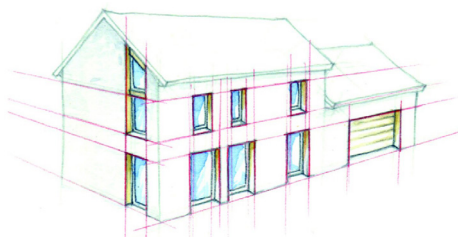
Les toitures qui s'appuient sur un mur peuvent être à un pan et présenter une pente moins forte.

Les toitures métalliques sont autorisées sur les constructions d'expression contemporaine si leur bonne intégration dans leur environnement est démontrée.

Les façades

Les fenêtres seront majoritairement plus hautes que larges (y compris les fenêtres de toit), et les linteaux alignés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.



Principe de forme et d'agencement des ouvertures pour les maisons d'habitation (Source : PNR des volcans d'Auvergne)

En plus pour les extensions et les annexes

Hauteur

Les extensions par adjonction latérale ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction principale, sauf si l'accroche au bâtiment principal est finement travaillé : rappels de motifs de toiture, d'ouverture, de façade...



Exemple d'extension latérale plus haute que la construction principale avec une accroche au bâtiment existant réussie : rappel de toiture et de façade (source : Batiplan)



Exemple d'extension latérale plus haute que la construction principale avec une accroche au bâtiment existant réussie : travail sur les lignes (source : Safran-constructionbois)

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, sans dépasser 4 m à l'égout* depuis le terrain naturel.

La hauteur des serres de jardin de type tunnel agricole* ne peut excéder 2,7 m.

Volumes

Les volumes doivent être de formes simples, globalement quadrangulaire. Des variations peuvent être autorisées pour s'adapter aux pentes ou aux voiries existantes : volumes en décroché pour s'adapter à la pente, à un angle ou une courbure de la voie de desserte ; ou dans le cadre d'un projet d'expression contemporaine.

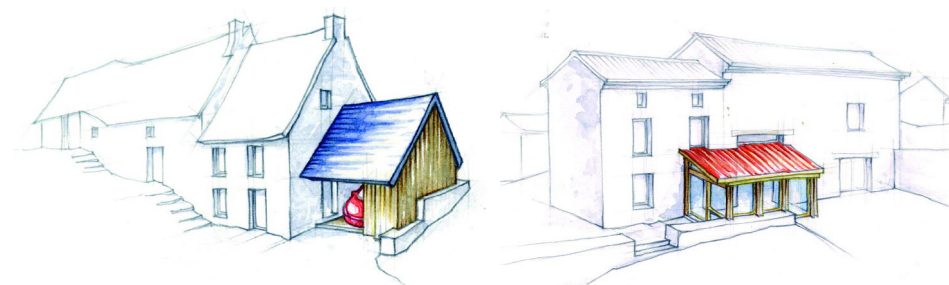


Exemple d'extension d'expression contemporaine (source : Altra architecte)



Exemple d'extension d'expression contemporaine (source : o2 architecture)

Pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal, des rappels de matières, de lignes, de volumes ou de pentes de toit devront être créés.



Exemple de principe de «rappel» : pour le garage comme pour la véranda, le bâtiment ajouté vient s'adosser au bâtiment existant et adopte sa pente de toit (Source : PNR des volcans d'Auvergne)

Implantation

Les édifices bâtis (garage, abri, carport...) doivent être autant que possible en accroche sur la construction principale ou les constructions existantes. En cas d'implantation dissociée, les édifices bâtis seront implantés de manière à ne pas compromettre une future division parcellaire. L'OAP « Qualité urbaine et densification douce » en précise les principes.

Les façades

Les extensions et les annexes doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures, proportions, teintes.

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les enduits seront lissés à la truelle ou brossés ou projetés. Les coups de truelle ou effets de coquilles sont interdits.

Les façades en bois doivent être non vernies. Elles peuvent être laissées brutes ou traitées comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Le verre (non teinté et non réfléchissant) **et le bardage métallique** (dans les teintes du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ») sont autorisés s'il est démontré que le parti architectural de la construction s'intègre dans son environnement. Les bardages métalliques sont autorisés aux conditions cumulées suivantes :

- d'être plan, ou à petites nervures ou à joint debout ;
- de teinte sombre (ou d'aspect zinc naturel).

Lorsqu'ils sont dans d'**autres matériaux** :

- les aspects lisse, brossé ou brillant sont interdits,
- la teinte doit être prise dans celles du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

Les serres de jardin doivent avoir un aspect transparent ou translucide.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade.

Les teintes des menuiseries doivent être prises dans celles du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Le blanc pur n'est autorisé que pour les menuiseries en bois.

Lors d'un remplacement partiel des menuiseries sur l'existant, il est toléré un remplacement à l'identique, ou une apparence différente si les menuiseries changées sont en bois ou en métal.

L'aspect lisse et brillant est interdit.

Pour les habitats réversibles*

Hauteur et volumes

Les hauteurs doivent être égales ou proches de celles des constructions voisines.

Les volumes doivent être sobres, de formes simples. Les emboîtements de formes complexes sont interdits .

Implantation et emprise au sol

D'une façon générale, les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à permettre une densification future qui s'accompagnera d'un maillage viaire limitant les impasses. L'OAP « Qualité urbaine et densification douce » en précise les principes.

L'emprise au sol doit-être comprise entre 10 et 50 m².

Adaptation au terrain

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration.

Caractéristiques architecturales et environnemental

Les habitats réversibles peuvent déroger aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les toitures et les façades à condition :

- qu'ils soient mobiles, ou démontables, ou biodégradables ;
- que les toitures, les façades et les menuiseries soient issues de matériaux biosourcés, géosourcés ou de réemploi (une part de métal est tolérée) ;
- qu'après leur démontage, les sols puissent reprendre une activité biologique comparable à celle qu'ils avaient avant l'installation de l'habitat réversible ;
- que leur installation et leur démontage soient possibles sans l'intervention d'engins lourds ;
- que les toitures et les façades soient rigides.

Toutefois, les règles suivantes sont maintenues :

Les toitures

Les toitures doivent impérativement être de couleur ardoisée ou gris sombre, et l'aspect brillant ou granuleux est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux toitures en bois ou végétalisées.

Les toitures ondulées sont interdites.

Exemples de clôtures adaptées



Exemple de clôture seulement matérialisée par quelques végétaux



Exemple de clôture contemporaine mêlant bois, pierre et métal



Exemple de clôture récente en pierre de pays avec mortier



Exemple de clôture transparente : muret surmonté d'un grillage souple

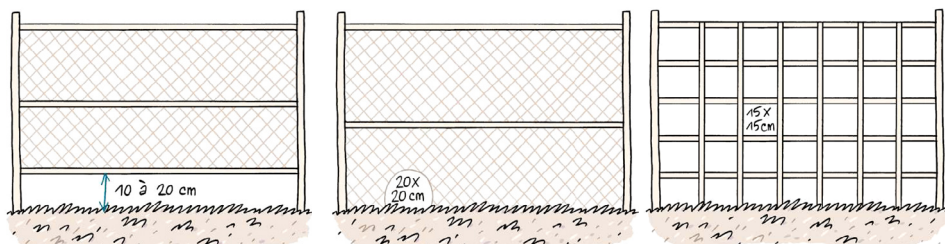


La haie vive donne vie à la façade et anime la rue.
 La diversité d'essences favorise la biodiversité



En fond de parcelle, la haie vive assure une transition douce avec le paysage agricole

Source : PNR Pays d'Oise



Principes de clôtures perméables pour la petite faune (source : Bruxelles Environnement)

3. Règles applicables dans le secteur UGj « jardins vivriers »

Les cabanes de jardins

L'emprise au sol sera inférieure à : 10 m² pour les cabanes individuelles ; 100 m² pour les cabanes à usage collectif.

Le nombre de construction est limité à : 1 cabane individuelle par unité foncière ; 2 cabanes par hectare lorsqu'elles sont à usage collectif.

Les cabanes s'appuieront sur une limite d'unité foncière ou sur une construction existante.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- si l'intégration dans le paysage est meilleure que les règles qui s'imposent ;
- ou pour anticiper la création d'une voie qui desservirait des constructions futures en densification ;
- ou pour préserver un muret en pierre, un talus, une haie, un fossé, un espace vert remarquable, un arbre ou un élément du patrimoine bâti ;
- ou pour des motifs de sécurité ;
- ou pour respecter une autre réglementation ;
- ou en raison d'une impossibilité technique à condition d'être en harmonie avec les alentours.

Les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 3 m au faîtage.

Les façades en bois doivent être laissée brute ou lazurée de teinte incolore ou sombre. Si elles sont dans d'autres matériaux, elles doivent être de teinte gris sombre et mat.

Les toitures doivent préférentiellement être en bois ou végétalisées. Elles peuvent être en ardoise, en lauze, en tuile d'aspect plat couleur ardoisée, en tôle de teinte ardoisé ou rouille.

Si elles sont dans d'autres matériaux, elles doivent impérativement être de couleur ardoisée, et l'aspect brillant ou granuleux est interdit.

Les menuiseries doivent être de la même teinte que les façades ou dans un **camaïeu*** plus foncé.

L'aspect lisse et réfléchissant ou brillant est interdit.



Exemples de palissades pour masquer des espaces de stockage



Exemple d'abri de jardin de grande qualité



Exemple d'espaces de rangement bien intégrés à la construction

Exemples de surfaces non imperméabilisées / éco-aménagées



Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

L'imperméabilisation des surfaces est interdite, sauf exception pour monter des murets en pierre sèche ou faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

4. Qualité environnementale et paysagère (tous secteurs)

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les revêtements de sols doivent être de tons clairs.

Pour les activités économiques (commerce, artisanat...), les stockages de matériaux visibles de l'espace public doivent au maximum être masqués par :

- un accompagnement végétal largement dominé par des essences diversifiées à feuillage persistant ;
- ou une palissade qualitative, de préférence en bois ou en métal à lames légèrement ajourées.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum :

- les allées privées et les terrasses au sol doivent rester perméables ;
- les talus générés par les mouvements de terre (déblais/remblais), quand ils ne peuvent pas être évités, devront être traités de façon qualitative :
 - ils seront autant que possible plantés en privilégiant des végétaux aux systèmes racinaires qui favorisent le maintien du sol ;
 - les bâches plastiques et autres revêtements artificiels pour le maintien des terres ne sont pas autorisés ;
 - les géotextiles de maintien destinés à recevoir des plantations devront être biodégradables et ne pourront pas être laissés nus.

Stationnement

Pour les équipements et constructions recevant du public, la mutualisation des espaces de stationnement doit être recherchée.

Pour les besoins en stationnement occasionnels et/ou limités à certaines heures de la journée ou à une période dans l'année, ces espaces peuvent revêtir d'autres fonctions.

Caractéristiques des stationnements

Ils seront autant que possible perméables, végétalisés et ombragés.

Les espaces de stationnement accueillant plus de 10 places doivent comporter une surface perméable sur au moins 50% de l'emprise. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Pour les équipements et constructions recevant du public avec une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes, il est imposé :

- un espace à vélo facile d'accès et couvert ;
- la plantation d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement et d'un arbre pour 100 m² d'espace imperméabilisé. En cas d'ombrières photovoltaïques cette règle de plantation d'arbres ne s'impose pas.

Les arbres à planter pour les espaces de stationnement doivent, à taille adulte, développer un tronc de plus de 2 m de hauteur et un houppier de plus de 3 m de diamètre permettant un ombrage efficace.

La plantation d'arbres peut ne pas être imposée si :

- un autre principe de qualité urbaine est mis en oeuvre en application d'une OAP thématique ;
- elle n'entraîne pas une amélioration de l'ombrage pour les véhicules ;
- elle génère un problème de sécurité routière ;
- une impossibilité technique est démontrée.

Stationnement des vélos

Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos par catégorie de bâtiments est celui fixé par arrêté ministériel relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (repris en annexe du règlement).

Pour les constructions recevant du public, l'espace à vélo doit être couvert et facile d'accès. Pour celles dont l'effectif admissible est inférieure 100 (y compris le personnel), l'espace de stationnement n'est pas obligatoirement couvert.



Source : abri-plus.com



Source : ADmire Architecture

Exemples d'abris à vélos

Synthèse des destinations et sous-destinations de la zone UX

UX : zone urbaine réservée aux activités industrielles et artisanales susceptibles de générer des risques ou des nuisances pour le voisinage. Elle comprend 1 secteur dans lequel des espaces résidentiels sont imbriqués :

- **UXr** : secteur où seules sont autorisées les activités qui n'accroissent pas les risques ou nuisances pour le voisinage.

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UX, UXr		
	Exploitation forestière	UX, UXr		
Habitation	Logement	UXr		UX
	Hébergement	UX, UXr		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UX, UXr		
	Restauration	UX, UXr		
	Commerce de gros	UXr	UX	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UX, UXr		
	Hôtel	UX, UXr		
	Autres hébergements touristiques	UX, UXr		
	Cinéma	UX, UXr		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UX, UXr		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UX	UXr
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UX, UXr		
	Salles d'art et de spectacles	UX, UXr		
	Equipements sportifs	UX, UXr		
	Lieux de culte	UX, UXr		
	Autres équipements recevant du public	UX, UXr		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UX, UXr
	Entrepôt	UXr	UX	
	Bureau	UX, UXr		
	Centre de congrès et d'exposition	UX, UXr		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UX, UXr		

ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS DU SECTEUR SECONDAIRE (UX)

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols

Dans la zone UX

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf :

- les constructions dont la sous-destination est :
 - commerce de gros ;
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - entrepôt ;
- les activités susceptibles de générer des nuisances pour un voisinage résidentiel (activités bruyantes, activités dangereuses...).

Dans le secteur UXr

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf :

- celles autorisées sous conditions ;
- les constructions dont la sous-destination est bureau.

2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Dans la zone UX

Les logements peuvent être autorisés à la double condition qu'ils soient :

- destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements dont l'activité est autorisée sur la zone ;
- inclus dans le volume du bâtiment d'activité.

Les activités dont la sous-destination est industrie sont autorisées à condition qu'elles soient incompatibles avec la fonction résidentielle.

Dans le secteur UXr

Les activités dont les sous-destinations sont locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et industrie sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

3. Constructions existantes

Au delà de 6 mois après la date d'approbation de l'élaboration du PLU, les constructions existantes, dont la destination ou sous-destination n'est pas autorisée par le présent règlement, pourront maintenir leur activité sans extension possible. En cas d'arrêt de l'activité, les constructions devront retrouver une destination ou une sous-destination autorisée dans la zone.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérentes avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.

Les projets d'expression contemporaine* sont autorisés

1. Volumes et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 m.

En zone UX (hors secteur UXr), les ouvrages techniques (cheminée, silo...) peuvent éventuellement avoir une hauteur plus importante sans dépasser 10 m

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales doit être :

- supérieure à 200 m² en zone UX ;
- inférieure à 300 m² en secteur UXr.

Volume

Les volumes doivent être sobres, de formes simples (rectangulaire ou carrée).

Implantation

D'une façon générale, les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à optimiser l'espace de la zone : les constructions doivent être implantées soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 20 mètres.

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou d'anticiper le développement probable de l'activité.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais ne pourront excéder 1 m de hauteur et seront traités en terrasses. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par

rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

2. Caractéristiques architecturales

Les toitures

Les toitures doivent comprendre 2 pans et la pente doit être au minimum de :

- 100% (45°) pour les bâtiments d'emprise au sol inférieure ou égale à 300 m² ;
- 35% (20°) pour les bâtiments d'emprise au sol supérieure à 300 m².

Si les pans de toiture sont dissymétriques, le rapport ne devra pas être plus important que 1 pour 3.

Les toitures qui s'appuient sur un mur peuvent être à un pan et présenter une pente un peu moins forte.

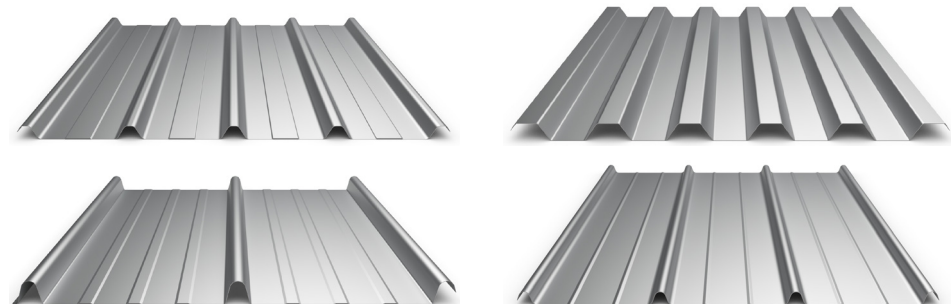
Elles peuvent être en bois, végétalisées, en tuiles plates ou en panneaux avec un aspect à joint debout, ou à défaut un aspect nervuré trapézoïdal.

Elles seront de teinte gris ardoisé foncé (RAL 7016, 7021 ou 7022).

Les panneaux solaires sont encouragés : les structures des panneaux solaires et les éléments de finition (faîtages, rives) doivent être de la même teinte (gris sombre).



Aspect joint debout



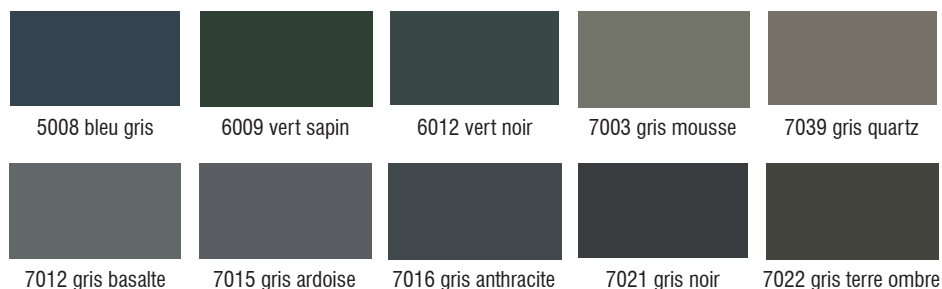
Aspect trapézoïdal

Les façades

L'utilisation du bois est encouragée.

Lorsque les façades sont maçonnées, la teinte des façades doit être choisie dans les enduits du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

A l'exception de ceux en bois, les bardages ainsi que les éléments de structure métallique (poteaux, charpente) doivent être de teinte sombre prise dans le nuancier ci-dessous.



Les fenêtres seront majoritairement plus hautes que larges (y compris les fenêtres de toit), et leur agencement sera aligné.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

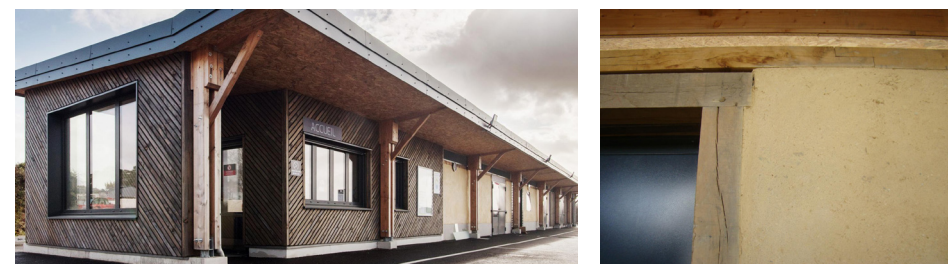
Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade et choisies dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Exemples de bâtiments d'activité traités avec soins



Intégration des panneaux solaires dans la composition générale du bâtiment (Eurre, 26)



Travail sur les matériaux pour cette déchetterie : bois et enduit terre (Liffré, 35)



Reprise des codes architecturaux du bâti agricole traditionnel : fabrique de thés (Sizun, 29)



Association harmonieuse du bois et du métal : contrôle technique automobile (Bordeaux, 33)

Parti pris écologique en lien avec la production de l'usine (Entraigues/Sorgues, 84 - source : Biovence)

Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales.

Les clôtures végétales existantes d'essences locales doivent au maximum être conservées et régénérées.

Les boîtes aux lettres, coffrets techniques... doivent être intégrés dans la composition de la clôture.

Les clôtures devront être composées, soit :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées comprenant au moins 3 essences différentes ;
- d'un grillage ou d'une grille de teinte sombre sans dispositif d'occultation ;
- d'une palissade, en bois ou de teinte sombre, largement ajourée avec les planches posées globalement à la verticale.

Les grillages, grilles et palissades peuvent être doublés par une haie vive d'essences locales diversifiées.

Les clôtures monospécifiques d'essences *allochtones** (type thuyas ou lauriers) sont interdites.

Elles n'excéderont pas 2 m de haut sauf :

- pour les végétaux ;
- ou pour un motif de sécurité imposé (notamment par des assurances).

Espaces de stockages et locaux techniques

Les espaces de stockage doivent être localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public dans la mesure du possible. Dans le cas où ce serait impossible, ils doivent être masqués par un accompagnement végétal ou une palissade qualitative, de préférence en bois ou en métal à lames légèrement ajourées.

Les haies monospécifiques d'essences *allochtones** (type thuyas ou lauriers) sont interdites.

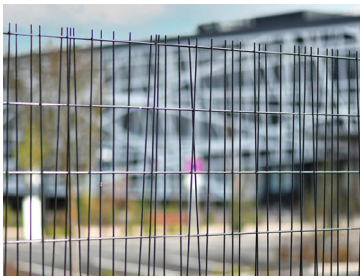
Exemples de clôtures et palissades adaptées



Clôture liée à l'activité historique du site (Travassac, 19)



Grille sombre



Grillage fin avec une recherche d'esthétique



Bonne intégration paysagère des bâtiments par une végétalisation périphérique soignée et des clôtures côté emprise foncière (ZA à Aurillac, 15)



Palissade en bois



Palissade métallique

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En dehors des espaces de circulation, les espaces libres doivent être aménagés de manière perméable :

- s'ils sont constitués d'espaces verts, les espaces enherbés auront des tontes tardives et seront agrémentés d'arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour 10 m² ;
- s'ils sont constitués par des revêtements inertes, ils seront poreux et de teinte claire.

Les talus générés par les mouvements de terre (déblais/remblais), quand ils ne peuvent pas être évités, devront être traités de façon qualitative :

- ils seront autant que possible plantés en privilégiant des végétaux aux systèmes racinaires qui favorisent le maintien du sol ;
- les bâches plastiques et autres revêtements artificiels pour le maintien des terres ne sont pas autorisés ;
- les géotextiles de maintien destinés à recevoir des plantations devront être biodégradables et ne pourront pas être laissés nus.

Stationnement

La mutualisation des espaces de stationnement doit être recherchée.

Caractéristiques des stationnements

Ils seront autant que possible perméables, végétalisés et ombragés.

Les espaces de stationnement accueillant plus de 5 places doivent comporter une surface perméable sur au moins 50% de l'emprise et doivent être ombragés, soit :

- par des arbres à planter dont la taille adulte développera un tronc de plus de 2 m de hauteur et un houppier de plus de 3 m de diamètre pour permettre un ombrage efficace ;
- par des ombrières photovoltaïques ;
- par les débords de toiture du bâtiment.

Stationnement des vélos

Un espace à vélo couvert et facile d'accès doit être aménagé. Il peut être mutualisé entre plusieurs entreprises.



Sols entièrement perméables (Rignac, 46)



Végétalisation généreuse et soignée (Villeneuve d'Ascq, 59 - Source : Google street view)



Stationnement perméable et végétalisation du parking (Malemort, 19)



Ombrière photovoltaïque à Champniers, 16 (source : pcer.fr)



Exemples d'abris à vélos (source : abri-plus.com)

Synthèse des destinations et sous-destinations de la zone UE

UE : zone urbaine réservée aux équipements publics.

- **UEtc** : secteur d'équipement pour les transports en commun

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE, UEtc		
	Exploitation forestière	UE, UEtc		
Habitation	Logement	UE, UEtc		
	Hébergement	UE, UEtc		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UE, UEtc		
	Restauration	UE, UEtc		
	Commerce de gros	UE, UEtc		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE, UEtc		
	Hôtel	UE, UEtc		
	Autres hébergements touristiques	UE, UEtc		
	Cinéma	UE, UEtc		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UE, UEtc		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UE, UEtc
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE, UEtc		
	Salles d'art et de spectacles	UE, UEtc		
	Equipements sportifs	UEtc	UE	
	Lieux de culte	UE, UEtc		
	Autres équipements recevant du public		UE	UEtc
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UE, UEtc		
	Entrepôt	UE, UEtc		
	Bureau	UE, UEtc		
	Centre de congrès et d'exposition	UE, UEtc		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UE, UEtc		

ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols

En zone UE sauf secteur UEtc

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

En secteur UEtc

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions et équipements nécessaires pour les plateformes multimodales pour les transports en commun.

2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Les activités dont la sous-destination est locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérentes avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.

Les projets d'*expression contemporaine** sont autorisés à condition de participer au paysage dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement : forme simple (parallélépipède), respect des pentes de toit, des couleurs des façades et des toitures... L'avis d'un professionnel extérieur au projet est recommandé (Architecte des Bâtiments de France, PNR, CAUE, architecte ou paysagiste conseil de la DDT...).

1. Volumes et implantation des constructions

Volume

Les volumes doivent être sobres, de formes simples (rectangulaire ou carrée).

Implantation

D'une façon générale, les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à optimiser l'espace de la zone et mettre à distance des voies de circulation motorisées des espaces d'activités extérieures.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais ne pourront excéder 1 m de hauteur et seront traités en terrasses. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

2. Caractéristiques architecturales

Les toitures

Les toitures doivent préférentiellement avoir un aspect « ardoise » ou « lauze ». La tuile sera de préférence en terre cuite.

Les toitures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées si la démonstration est faite de leur bonne intégration dans leur environnement.

Si elles sont dans d'autres matériaux, elles doivent impérativement être de couleur ardoisée, et l'aspect brillant ou granuleux est interdit.

Les toitures ondulées sont interdites.

Les panneaux solaires sont encouragés et doivent faire l'objet d'une intégration architecturale soignée : les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux ; l'agencement doit être régulier sur la toiture et parallèle au pan.

Les façades

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être choisies dans les mêmes tons que celles des bâtiments de leur environnement proche ou prises dans un gradient allant du beige au gris comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Les enduits seront talochés, lissés à la truelle ou brossés ou projetés. Les coups de truelle ou effets de coquilles sont interdits.

Les façades en bois doivent être non vernies. Elles peuvent être laissées brutes ou traitées comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Le verre (non teinté et non réfléchissant) et le bardage métallique (dans les teintes du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ») sont autorisés s'il est démontré que le parti architectural de la construction s'intègre dans son environnement. Les bardages métalliques sont autorisés aux conditions cumulées suivantes :

- d'être plan, ou à petites nervures ou à joint debout ;
- de teinte sombre (ou d'aspect zinc naturel) et avec au maximum 3 teintes, dont 2 teintes neutres*.

Lorsqu'elles sont dans d'autres matériaux :

- les aspects lisse, brossé ou brillant sont interdits,
- la teinte doit être prise dans les RAL7030 (gris pierre), 7039 (gris quartz) ou 9007 (aluminium gris),
- les lames ne doivent pas excéder 80 mm de largeur utile,
- la pose doit être verticale et à claire-voie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

Exemples d'équipements publics traités avec soins



Volumes simples du gymnase malgré son architecture résolument contemporaine (Oradour/Glane, 87)



Volumes simples, ouvertures plus hautes que larges, intégration dans la pente (Secondigny, 79 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



Abri, toilettes et départ de randonnée (Le Pertuis, 43 - Source : BIGBANG Paysage)

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade : volets, fenêtres, portes seront de même teinte prise dans celles du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Le blanc pur n'est autorisé que pour les menuiseries en bois.

Les aspects lisse et réfléchissant ou brillant sont interdits.

Les éléments techniques

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets techniques, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Les caissons de volets roulants seront soit installés dans le mur, soit installés sous le linteau sans dépasser la façade et masqués par un élément de décor. Les caissons de volets solaires pourront être visibles si leur teinte est sombre.

Espaces de stockage, citernes (gaz, hydrocarbures...), espaces poubelles et autres équipements techniques devront être intégrés dans les constructions accompagnés d'un traitement qualitatif : végétation diversifiée et majoritairement persistante et diversifiée, local ou bardage de qualité....



Intégration des blocs de climatisation au sein du bâtiment (St Cyprien, 24)



Sanitaires (Condat en Combraille, 63 - source : Vincent Brugerolles)

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales.

Les clôtures monospécifiques d'essences *allochtones** (type thuyas ou lauriers) sont interdites.

Les boîtes aux lettres, coffrets techniques... doivent être intégrés dans la composition de la clôture.

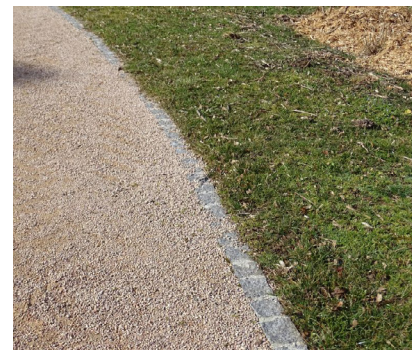
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces perméables :

- s'ils sont constitués d'espaces verts, les espaces enherbés auront des tontes tardives et seront agrémentés d'arbres d'essences locales privilégiant les espèces fruitières et mellifères ;
- s'ils sont constitués par des revêtements inertes, ils seront de teinte claire.

De façon ponctuelle, des espaces libres peuvent être imperméables pour un motif :

- d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ;
- ou pour un jeu ou un espace de détente qui l'exige ;
- ou pour mettre en valeur un espace avec un dallage en pierre.



Exemples de revêtements de sol adaptés (Arnac et Glénat, 15)



Aménagements déjà réalisés en chantiers participatifs : mise en valeur de la motte castrale, du lavoir aux Bernards, de la fontaine à Bravant, et construction de support à vélo dans l'école

Les talus générés par les mouvements de terre (déblais/remblais), quand ils ne peuvent pas être évités, devront être traités de façon qualitative :

- ils seront autant que possible plantés en privilégiant des végétaux aux systèmes racinaires qui favorisent le maintien du sol ;
- les bâches plastiques et autres revêtements artificiels pour le maintien des terres ne sont pas autorisés ;
- les géotextiles de maintien destinés à recevoir des plantations devront être biodégradables et ne pourront pas être laissés nus.

Stationnement

La mutualisation des espaces de stationnement doit être recherchée.

Pour les besoins en stationnement occasionnels et/ou limités à certaines heures de la journée ou à une période dans l'année, ces espaces doivent revêtir d'autres fonctions.

Caractéristiques des stationnements

Ils seront autant que possible perméables, végétalisés et ombragés.



Exemples de stationnement perméable : ici, environ 70% de la surface est perméable (Saint-Cyprien, 24)



Exemples de stationnement pouvant jouer d'autres fonctions en absence de véhicules (Castels et Bézenac, 24)

PLU d'Olby (63)

Règlement écrit - Zone UE

Pour les équipements et constructions recevant du public avec une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes, il est imposé :

- un espace à vélo facile d'accès et couvert ;
- la plantation d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement et d'un arbre pour 100 m² d'espace imperméabilisé. En cas d'ombrières photovoltaïques cette règle de plantation d'arbres ne s'impose pas.

Les arbres à planter pour les espaces de stationnement doivent, à taille adulte, développer un tronc de plus de 2 m de hauteur et un houppier de plus de 3 m de diamètre permettant un ombrage efficace.

Stationnement des vélos

Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos par catégorie de bâtiments est celui fixé par arrêté ministériel relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (repris en annexe du règlement).

Pour les constructions recevant du public, l'espace à vélo doit être couvert et facile d'accès. Pour celles dont l'effectif admissible est inférieure à 100 (y compris le personnel), l'espace de stationnement n'est pas obligatoirement couvert.



Source : abri-plus.com



Source : ADMire Architecture

Exemples d'abris à vélos

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1AU		
	Exploitation forestière	1AU		
Habitation	Logement		1AU	
	Hébergement		1AU	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1AU		
	Restauration		1AU	
	Commerce de gros	1AU		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AU		
	Hôtel		1AU	
	Autres hébergements touristiques	1AU		
	Cinéma		1AU	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AU		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			1AU
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU	
	Salles d'art et de spectacles		1AU	
	Equipements sportifs		1AU	
	Lieux de culte		1AU	
	Autres équipements recevant du public		1AU	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			1AU
	Entrepôt	1AU		
	Bureau		1AU	
	Centre de congrès et d'exposition		1AU	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		1AU	

ZONE À URBANISER OUVERTE (1AU)

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les documents graphiques délimitent deux secteurs suivant les destinations et sous destinations :

- **1AUa** : secteur à vocation de forte mixité fonctionnelle et correspondant aux secteurs des bourgs destinés à être confortés en vitrines commerciales,
- **1AUb** : secteur urbain périphérique à vocation résidentielle dominante.

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol destinées :

- aux exploitations agricoles et forestières ;
- au commerce de détail et l'artisanat ;
- au commerce de gros ;
- aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- aux activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel (activités bruyantes, activités dangereuses...) ;
- aux autres hébergements touristiques ;
- aux entrepôts ;
- aux dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ou de tous les matériaux susceptibles de générer des nuisances environnementales ou de dégrader la qualité du paysage.

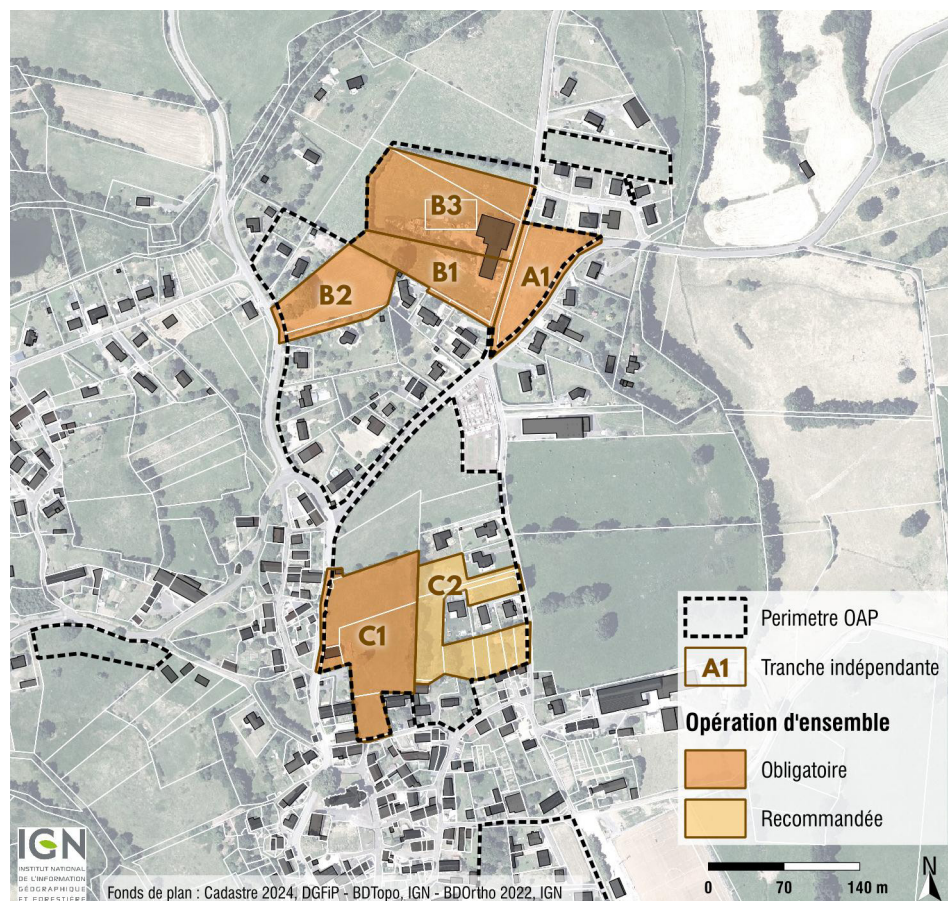
2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Sont autorisées à condition de ne pas créer de nuisance pour les populations, les occupations et utilisations du sol destinées :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- aux industries.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Lorsqu'elles ne sont pas mentionnées dans l'OAP, s'appliquent ici les dispositions correspondantes édictées pour le secteur UG2 de la zone urbaine générale.



C. CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les zones 1AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble sur les emprises figurant sur la carte ci-dessous.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU sont :

- à court terme pour les tranches A1, B1
- à moyen terme pour la tranche B2 (dès lors que 70% des logements ou 50% de la surface des terrains de la tranche sont réalisés en A1 et B1),
- à long terme pour les tranches B3, C1 et C2, (dès lors que 70% des logements ou 50% de la surface des terrains de la tranche sont réalisés en B2).

Si l'activité agricole venait à cesser sur la zone 1AU « secteur Centre », la tranche C1 pourrait être ouverte à l'urbanisation dès qu'un projet d'aménagement avec un programme affiné compatibles avec l'OAP sera établi. Une ouverture à court terme serait alors possible, repoussant la tranche B2 à long terme.

La tranche C2 est prévue à long terme, mais s'agissant d'une urbanisation par division foncière, elle peut être réalisée à tout moment. Une ouverture à court terme serait alors possible.

Synthèse des destinations et sous-destinations de la zone A

A : zone agricole comprenant 4 secteurs :

- **Ac** : secteur agricole où toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées,
- **AI** : secteur agricole où seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole dont l'édification n'entraîne pas l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol (absence de fondations),
- **Ai** : secteur agricole inconstructible,
- **Am** : secteur agricole où seules sont autorisées les activités à vocation médicale (STECAL).

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Am, Ai	Ac	AI
	Exploitation forestière	Ac, AI, Am, Ai		
Habitation	Logement	Am, Ai		Ac, AI
	Hébergement	Ac, AI, Am, Ai		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	AI, Am, Ai,		Ac
	Restauration	AI, Am, Ai		Ac
	Commerce de gros	Ac, AI, Am, Ai		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AI, Aj, Am, Ai		Ac
	Hôtel	Ac, AI, Am, Ai		
	Autres hébergements touristiques	Ac, AI, Am, Ai		
	Cinéma	Ac, AI, Am, Ai		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ac, AI, Am, Ai		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Ac, AI, Am, Ai
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ac, AI, Ai		Am
	Salles d'art et de spectacles	Ac, AI, Am, Ai		
	Equipements sportifs	Ac, AI, Am, Ai		
	Lieux de culte	Ac, AI, Am, Ai		
	Autres équipements recevant du public	Ac, AI, Am, Ai		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Ac, AI, Am, Ai		
	Entrepôt	Ac, AI, Am, Ai		
	Bureau	Ac, AI, Am, Ai		
	Centre de congrès et d'exposition	Ac, AI, Am, Ai		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ac, AI, Am, Ai		

ZONE AGRICOLE (A)

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Dans le secteur Ai

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous condition.

Dans le secteur AI

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- de celles autorisées sous condition ;
- des constructions et installations légères et démontables nécessaires à l'activité agricole (*tunnel**, serre, abri en bois... sans fondation) ;
- des dépôts et stockages à l'air libre nécessaires à l'activité agricole ;
- des extensions des bâtiments agricoles ;
- des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

Dans le secteur Ac

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- de celles autorisées en secteurs **Ai** et **AI** ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : en lien avec la production, la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits de la ferme ;
- des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Dans les secteurs Am

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, et de celles autorisées sous condition.

2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont autorisés aux conditions cumulées suivantes :

- qu'ils ne puissent pas être implantés ailleurs pour des raisons techniques ;
- qu'ils soient compatibles avec une activité agricole ou forestière ;
- qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

Les déblais et remblais ne sont autorisés que ponctuellement à condition qu'ils soient indispensables pour l'aménagement de réseaux.

Les extensions et les annexes sont autorisées pour les bâtiments d'habitation existants.

En plus dans les secteurs AI et Ac

Le changement de destination des bâtiments repérés sur plan de zonage est autorisé à condition d'être compatible avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières qui bordent ces bâtiments. La nouvelle destination ou sous-destination peut-être : logement, hébergement, commerce et activité de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

En plus dans le secteur Ac

Les logements des exploitants agricoles (dont la démonstration de la nécessité agricole demandant la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation est établie) sont autorisés à condition :

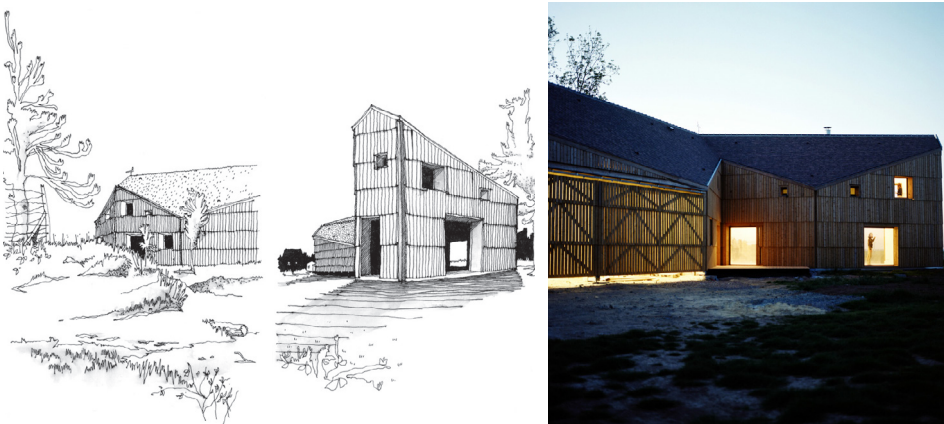
- soit d'être intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation ;
- soit d'être un *habitat réversible**.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérents avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.

Les projets d'*expression contemporaine** sont autorisés à condition de participer au paysage dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement : forme simple (parallélépipède), respect des pentes de toit, des couleurs des façades et des toitures... L'avis d'un professionnel extérieur au projet est recommandé (Architecte des Bâtiments de France, PNR, CAUE, architecte ou paysagiste conseil de la DDT...).

Pour les éléments de patrimoine bâti ou paysager repérés dans le règlement graphique comme protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, **des règles complémentaires s'appliquent**, elles sont décrites dans les prescriptions graphiques se superposant aux zones du présent règlement page 8.



Exemple de maison et bâtiment d'exploitation groupés (source : Guillaume Ramillien architecte)

1. Règles applicables aux bâtiments agricoles

Pour le bâti ancien et le bâti reprenant les techniques anciennes

Les toitures

Les toitures doivent préférentiellement avoir un aspect « ardoise » ou « lauze ». Les tuiles mécaniques auront un aspect plat et une couleur ardoisée. La tuile sera de préférence en terre cuite.

Les toitures en bois sont autorisées si la démonstration est faite de leur bonne intégration dans leur environnement.

Les toitures ondulées sont interdites.

Dans le cas d'un remplacement par du bac acier, la teinte doit être prise dans les tons gris foncé à gris ardoise (RAL 7010 Gris tente, RAL 7012 Gris basalte, 7015 Gris ardoise, RAL 7016 Gris anthracite, RAL 7021 Gris noir, RAL 7022 Gris terre d'ombre, RAL 9004 Noir sécurité).

Les panneaux solaires sont encouragés et doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux et non réfléchissants ; elles doivent être réparties harmonieusement.

Les façades

La teinte des façades pour les moellons destinés à être enduits doit être proche des couleurs du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Les enduits doivent être réalisés avec un mortier respirant (chaux et sable).

Dans le cas d'un bâtiment dont la destination est devenue résidentielle, l'isolation par l'extérieur devra reposer sur des procédés qui maintiennent le caractère respirant des murs pour la vapeur d'eau.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade.

La teinte des menuiseries doit être proche des couleurs du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Pour le bâti neuf et actuel

Hauteur

La hauteur à l'égout ne doit pas dépasser 7 mètres par rapport au terrain naturel.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (stockage du fourrage...) et si le projet démontre que la construction s'insère correctement dans son environnement.

Volume

Les bâtiments dont la façade est supérieure à 50 mètres de long, seront fractionnés en plusieurs volumes, afin de réduire l'effet de masse, par l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- volumes de hauteurs de faîtes différents (+/- 80 cm),
- volumes en L ou en U, avec lignes de faîte perpendiculaires,
- décalage des volumes par avancée ou retrait de la façade.

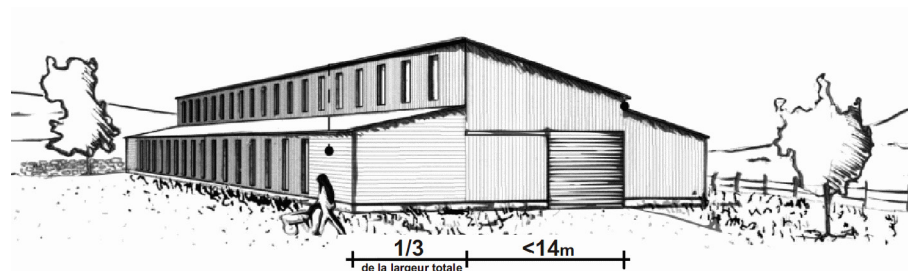
Les pignons d'une largeur supérieure à 20 mètres seront traités avec une cassure au niveau des pans de toiture, qui permet de détacher visuellement les appentis du volume central. Cette cassure de pente sera de 40 à 80 cm de haut. Elle permettra, si nécessaire, la ventilation haute et l'éclairage, par la pose d'un bardage vertical ajouré ou translucide.

Les ondules solaires doivent être intégrés dans la volumétrie du bâti.

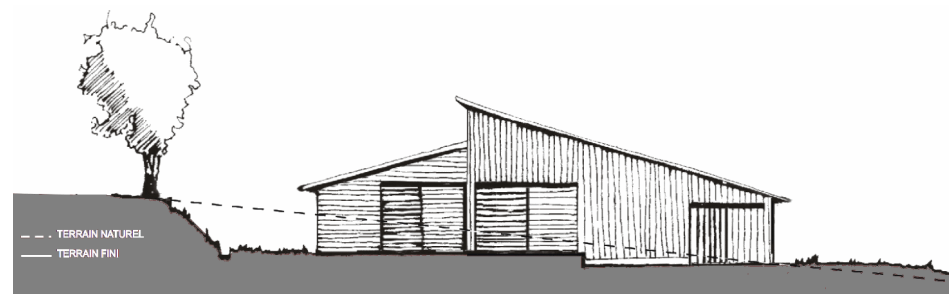


Au Bouchet, décalage des volumes par avancée ou retrait de la façade

Principes pour faciliter l'intégration des bâtiments agricoles : volumes, toitures



Toiture asymétrique avec décrochement au droit du faîte (source : CAUE 15)



Principes d'adaptation en pente : implantation du bâtiment et travail sur le faîte (source : CAUE 15)

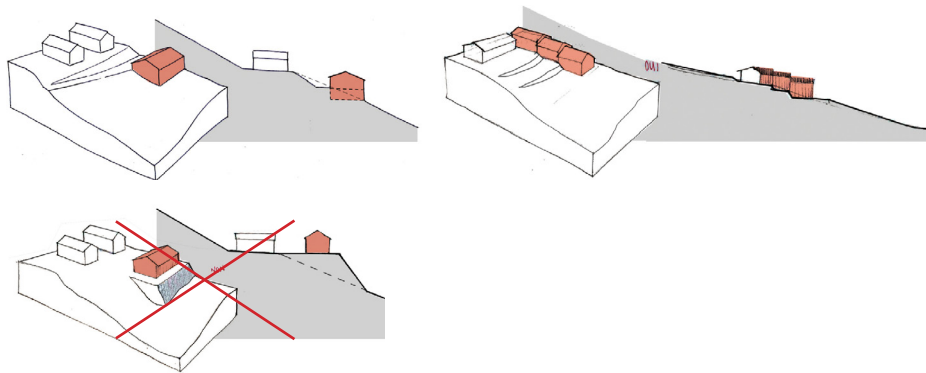


Implantation des bâtiments en « L » avec lignes de faîte perpendiculaires (source : CAUE 71)



Au Monteillet, décalage des volumes, des toitures et implantation en bas de pente

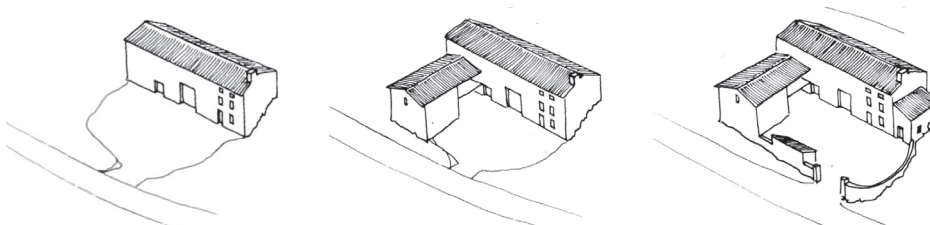
Principes pour faciliter l'intégration des bâtiments agricoles :
implantation dans la pente, façade et toitures



Principes d'adaptation en pente forte (source : CAUE 69)



Consommation d'espace limitée, inscription dans la pente, ligne de faîtage et multiplication des volumes (source : Atelier Palimpseste et al.)

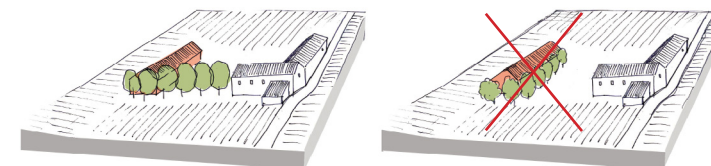
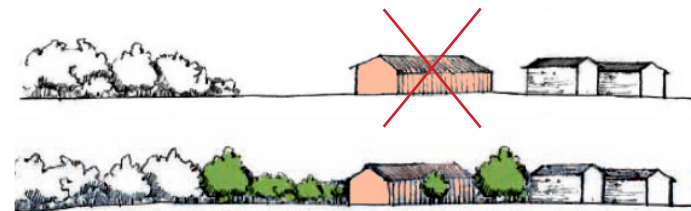


Evolution historique d'une ferme-bloc (source : L. Breuillé et al.)

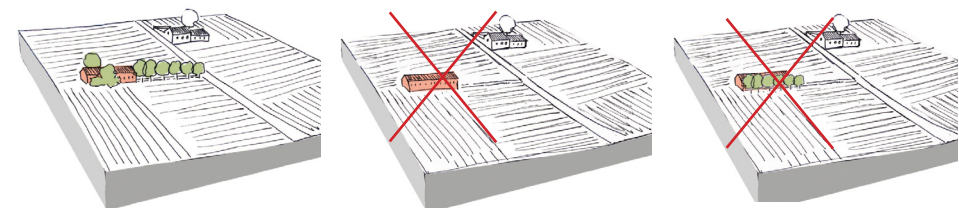
Principes pour faciliter l'intégration des bâtiments agricoles :
implantation et accompagnement végétal



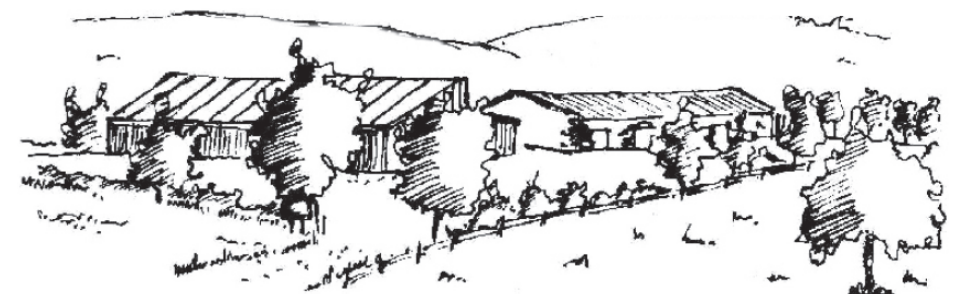
Bâtiment isolé en accroche avec un boisement (source : CAUE 69)



Bâtiment éloigné des autres bâtis en accroche à la ferme avec une haie (source : CAUE 69)



Bâtiment isolé en accroche sur la route avec une haie (source : CAUE 69)

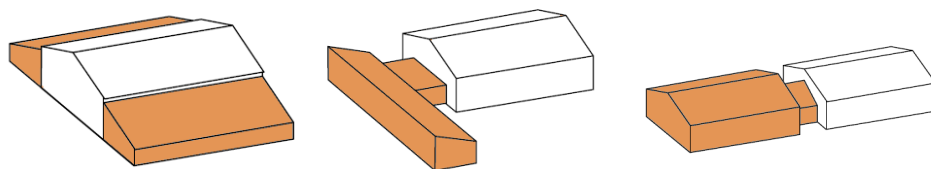


Implantation reprenant l'esprit de la ferme avec cour et haie bocagère filtrant les vues (source : CAUE 15)

Implantation

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter de manière à :

- limiter au maximum la consommation d'espace : au plus proche des voies d'accès et au plus proche des autres bâtiments lorsqu'il y en a, tout en permettant des extensions futures ;



Penser un agencement permettant les extensions futures (source : CAUE 44)

- constituer un ensemble cohérent avec les autres constructions : pour tendre vers l'image des fermes avec cour ou coudert ou composer un écart compact ; à défaut, si la nouvelle construction est écartée du reste des bâtiments de la ferme, une jonction sera créée par la plantation d'une haie champêtre multistrates permettant d'accrocher le nouveau bâtiment avec l'ensemble existant ;
- si le nouveau bâtiment est isolé, il devra s'implanter à l'appui d'un bois ou d'une haie champêtre existant ; à défaut, une haie champêtre sera créée de manière à constituer une accroche avec la route d'accès ;
- prendre en compte la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Les toitures

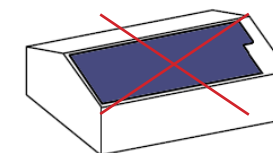
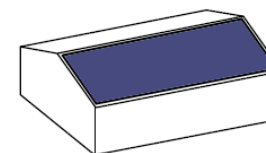
Les toitures doivent être à deux pans avec une pente minimum de 25% (14°). Cette règle ne concerne pas les constructions à l'appui d'un mur.

La teinte des toitures doit être prise dans les tons gris foncé à gris ardoise (RAL 5008 Bleu gris, RAL 7010 Gris tente, RAL 7012 Gris basalte, 7015 Gris ardoise, RAL 7016 Gris anthracite, RAL7021 Gris noir, RAL 7022 Gris terre d'ombre, RAL 9004 Noir sécurité).

Les toitures ayant une couverture traditionnelle (tuile, lauze ou ardoise) peuvent être reconduites dans ces mêmes matériaux.

Dans le cas d'une toiture métallique, le dessin doit être plan à emboîtement ou à joint debout. Les toitures ondulées sont interdites.

Les panneaux solaires sont encouragés et doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux et non réfléchissantes; elles doivent être réparties harmonieusement.



Principes d'agencement harmonieux des panneaux solaires en toiture

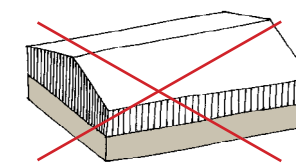
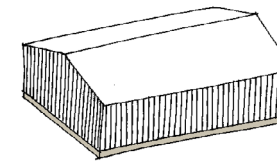
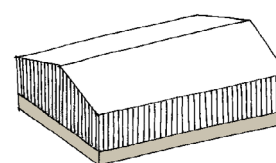
Les façades

La teinte des façades doit être prise dans celles du nuancier dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Dans le cas d'un bardage métallique, celui-ci doit être plan à emboîtement ou à joint debout. Les bardages ondulés sont interdits.

Les bardages métalliques doivent être de teinte gris sombre mais plus clairs que les toitures.

Lorsqu'un soubassement est prévu, la hauteur du mur ne dépassera pas le 1/4 de la hauteur totale de la façade. Il sera enduit en prenant une des teintes détaillées dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».



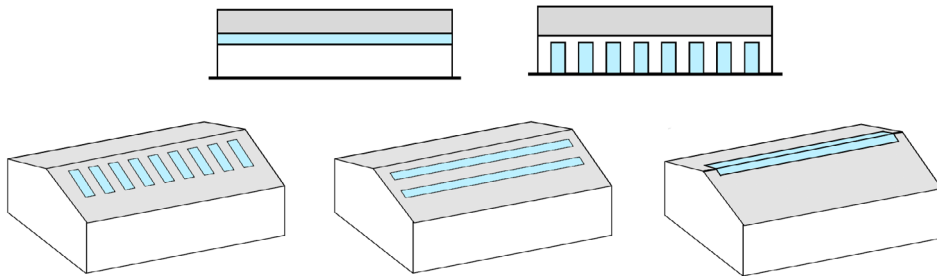
Proportion des soubassements (source : CAUE 69)

Les menuiseries

La teinte des menuiseries doit être proche des couleurs du nuancier annexé au règlement.

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade.

Les translucides accompagnant le bardage ou la toiture doivent être de couleur et de transparence identiques au verre naturel.



Principes d'agencement des ouvertures en façade et toiture (source : CAUE 44 et PNR Oise-Pays de France)



A Patroumy et à la Gardette, agencement harmonieux des ouvertures



Intégration paysagère réussie des serres de la Gardette derrière une haie champêtre qui filtre les vues même en hiver depuis la voie communale

Les ouvertures doivent rythmer les façades comme la toiture : intervalles réguliers, ouvertures alignées les unes aux autres. Les effets de « damier » et la répartition aléatoire des ouvertures sont interdits.

Pour les constructions légères (hors serres et tunnels)

Les constructions doivent participer à la qualité du paysage dans lequel elle s'implantent par leur implantation, volumes, aspect extérieur.

L'utilisation du bois est à privilégier.

Les matériaux réfléchissant ou de couleur criarde sont interdits.

Les façades doivent être de la couleur d'un bois ayant grisé avec le temps.

Les formes et couleur des toitures métalliques seront prises dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Pour les serres et les tunnels*

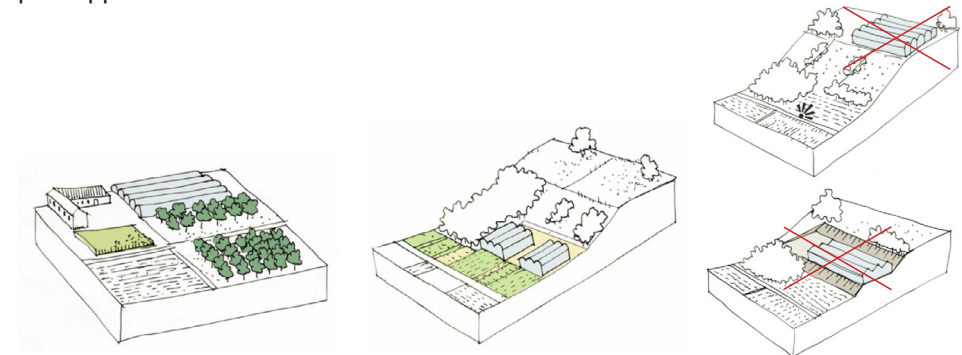
Les structures légères à usage agricole de type *tunnel** doivent s'appuyer sur un élément de paysage existant ou à créer (haie, bosquet...). Leur couleur doit être translucide, gris anthracite ou noir.

Implantation

Les *tunnels** et les serres ne doivent pas être implantés :

- en ligne de crête ;
- à flanc de coteau en générant d'importants terrassements.

Les serres destinées aux cultures sous-abri doivent être agencées de manière cohérente sur la parcelle : par leurs dimensions et leurs implantations les unes par rapport aux autres.



Principes d'implantation des serres de culture (source : I. Claus paysage et Al.)

2. Règles applicables pour les maisons d'habitation et leurs annexes

Pour les maisons d'habitation

Caractéristiques architecturales

Les toitures

Les toitures doivent préférentiellement être en ardoise, en lauze ou en tuile d'aspect plat couleur ardoisée. La tuile sera de préférence en terre cuite.

Les toitures en bois sont autorisées et celles végétalisées si la profondeur de substrat est au moins de 20 cm.

Les couvertures en tôle ne sont autorisées que :

- temporairement pour protéger un bâtiment en péril ;
- ou si elles s'inscrivent dans un projet contemporain en harmonie avec l'environnement qui l'entoure.

Si elles sont dans d'autres matériaux, elles doivent impérativement être de couleur ardoisée, et l'aspect brillant ou granuleux est interdit.

Les toitures ondulées sont interdites.

Les panneaux solaires sont encouragés et doivent faire l'objet d'une intégration architecturale soignée : les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux ; l'agencement doit être régulier sur la toiture et parallèle au pan.



Exemples de panneaux solaires bien intégrés en toiture

Les façades

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être choisies dans les mêmes tons que celles des bâtiments de leur environnement proche ou prises dans un gradient allant du beige au gris comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Les enduits seront talochés, lissés à la truelle ou brossés ou projetés. Les coups de truelle ou effets de coquilles sont interdits.

Les façades en bois doivent être non vernies. Elles peuvent être laissées brutes ou traitées comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Le verre (non teinté et non réfléchissant) et le bardage métallique (dans les teintes du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ») sont autorisés s'il est démontré que le parti architectural de la construction s'intègre dans son environnement. Les bardages métalliques sont autorisés aux conditions cumulées suivantes :

- d'être plan, ou à petites nervures ou à joint debout ;
- de teinte sombre (ou d'aspect zinc naturel) et avec au maximum 3 teintes, dont 2 teintes neutres*.

Lorsqu'elles sont dans d'autres matériaux :

- les aspects lisse, brossé ou brillant sont interdits,
- la teinte doit être prise dans les RAL7030 (gris pierre), 7039 (gris quartz) ou 9007 (aluminium gris),
- les lames ne doivent pas excéder 80 mm de largeur utile,
- la pose doit être verticale et à claire-voie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade : volets, fenêtres, portes seront de même teinte. Un camaïeu avec une teinte plus foncée que les volets et les fenêtres est toléré pour la porte d'entrée et la porte de garage.

Les teintes des menuiseries doivent être prises dans celles du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Le blanc pur n'est autorisé que pour les menuiseries en bois.

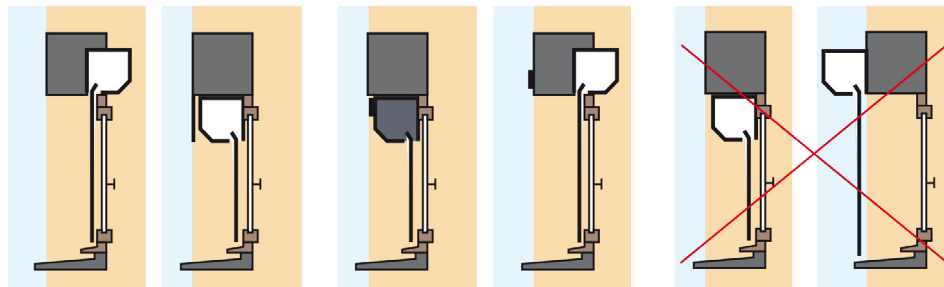
Lors d'un remplacement partiel des menuiseries sur l'existant, il est toléré un remplacement à l'identique, ou une apparence différente si les menuiseries changées sont en bois ou en métal.

L'aspect lisse et réfléchissant ou brillant est interdit.

Les éléments techniques

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets techniques, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Les caissons de volets roulants seront soit installés dans le mur, soit installés sous le linteau sans dépasser la façade et masqués par un élément de décor. Les caissons de volets solaires pourront être visibles si leur teinte est sombre.

Principes de poses des volets roulants



Poses autorisées

Poses tolérées pour volets solaires

Poses interdites

Espaces de stockage, citernes (gaz, hydrocarbures...) et autres silos devront être masqués par une végétation d'essences locales majoritairement marcescentes, ou par un bardage à claire-voie.

En plus pour le bâti ancien et le bâti reprenant les techniques anciennes

Caractéristiques architecturales

Tous travaux sur des *constructions traditionnelles** ne doivent en aucun cas modifier la configuration générale de celles-ci.

Les toitures

La réfection des toitures doit être réalisée suivant les dimensions, la forme et l'aspect des matériaux anciens : ardoise rectangulaire ou en ogive, lauze, tuile canal, tuile à emboîtement (romane, plate à côte centrale, plate losangée). Les pentes doivent être maintenues.

En plus pour les extensions et les annexes

Hauteur

Les extensions par adjonction latérale ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction principale, sauf :

- si l'accroche au bâtiment principal est finement travaillé : rappels de motifs de toiture, d'ouverture, de façade... sans excéder 12 m au faîtage ;
- à l'appui d'un pignon d'une construction à 2 pans de toiture, la surélévation peut être plus haute si le faîtage est dans le même sens, sans excéder 12 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur des serres de jardin ne peut excéder 2,7 m.

Volumes

Les volumes doivent être de formes simples, globalement quadrangulaires. Des variations peuvent être autorisées pour s'adapter aux pentes ou aux voiries existantes : volumes en décroché pour s'adapter à la pente, à un angle ou une courbure de la voie de desserte ; ou dans le cadre d'un projet d'expression contemporaine.

Emprise au sol et densité

Par rapport à la surface d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU, les extensions sont autorisées dans la limite de :

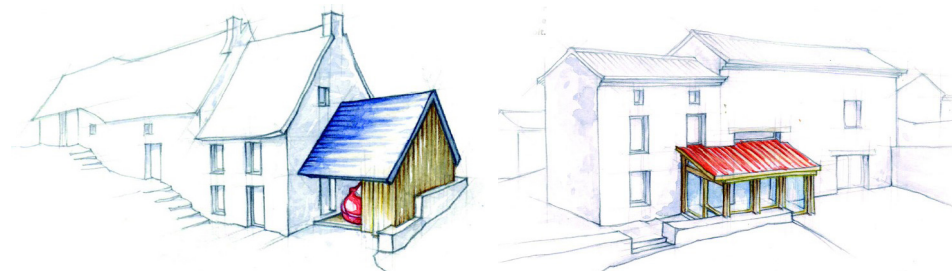
- 30 % pour les constructions d'habitations de plus de 100 m² d'emprise au sol sans dépasser 200 m² ;
- 60 % pour les constructions d'habitation inférieures à 100 m² au sol.

Les annexes sont limitées à 3 par unité foncière et une emprise au sol cumulée inférieure à 50 m².

La densité cumulée des annexes et extensions doit être inférieure à 350 m d'emprise au sol par unité foncière.

Implantation

Les édifices bâtis (garage, abri, carport...) doivent être autant que possible en accroche sur la construction principale ou les constructions existantes. En cas d'implantation dissociée, les édifices bâtis seront implantés à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.



Exemple de principe de « rappel » : pour le garage comme pour la véranda, le bâtiment ajouté vient s'adosser au bâtiment existant et adopte sa pente de toit (Source : PNR des volcans d'Auvergne)

Sans excéder 40 m, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- si l'annexe s'intègre mieux dans le paysage que les règles qui s'imposent ;
- ou pour préserver un muret en pierre, un talus, une haie, un fossé, un espace vert remarquable, un arbre ou un élément du patrimoine bâti ;
- ou pour des motifs de sécurité ;
- ou pour respecter une autre réglementation ;
- ou en raison d'une impossibilité technique à condition d'être en harmonie avec les alentours.

Cas particuliers :

La distance entre construction principale et piscine ne peut pas excéder 7 m.

Caractéristiques architecturales

Pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal, des rappels de matières, de lignes, de volumes ou de pentes de toit devront être créés.

Les extensions de type sas d'entrée, véranda et jardin d'hiver

Elles sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans l'architecture de la construction principale par son volume, son accroche sur le bâtiment, le choix des matériaux et des couleurs.

Elles pourront être interdites en façade* principale si elles dénaturent le bâti ancien : disproportions, épaisseur des profils... Elles doivent privilégier une accroche en *façade** arrière ou sur les murs *pignons**.

Le verre (toiture et façade) est autorisé à condition d'être non teinté et non réfléchissant.

Les structures d'encadrement seront de teintes sombres prises dans le nuancier des menuiseries (7015, 7016, 7022, 7021...), ou en bois non verni. Si elles ne sont pas en bois, les profilés auront une section fine.

Les toitures

Les toitures métalliques sont autorisées si leur bonne intégration dans leur environnement est démontrée.

En règle générale, elles doivent être semblables à la toiture du bâtiment principal ou en harmonie avec elle.

Elles peuvent toutefois être :

- végétalisées ou en bois si elles sont de type « toiture terrasse » ;
- en verre pour les sas d'entrée, vérandas, jardin d'hiver ;
- avec une pente plus faible (jusqu'à 20% - 11°) pour une meilleure accroche sur la façade.

Les façades

Les extensions et les annexes doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : rythme des ouvertures, proportions, teintes.

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les enduits seront lissés à la truelle ou brossés ou projetés. Les coups de truelle ou effets de coquilles sont interdits.

Les façades en bois doivent être non vernies. Elles peuvent être laissées brutes ou traitées comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Le verre (non teinté et non réfléchissant) **et le bardage métallique** (dans les teintes du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ») sont autorisés s'il est démontré que le parti architectural de la construction s'intègre dans son environnement. Les bardages métalliques sont autorisés aux conditions cumulées suivantes :

- d'être plan, ou à petites nervures ou à joint debout ;
- de teinte sombre (ou d'aspect zinc naturel).

Lorsqu'il sont dans d'**autres matériaux** :

- les aspects lisse, brossé ou brillant sont interdits,
- la teinte doit être prise dans les RAL suivant : 7003 (gris mousse), 7015 (gris ardoise), 7022 (gris terre d'ombre), 7039 (gris quartz),

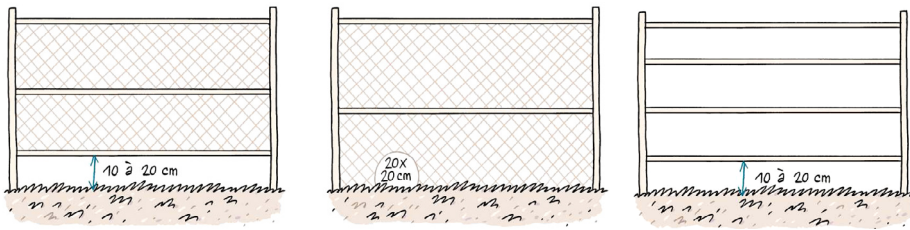


La haie vive donne vie à la façade et anime la rue.
La diversité d'essences favorise la biodiversité



En fond de parcelle, la haie vive assure une transition douce avec le paysage agricole

Source : PNR Pays d'Oise



Principes de clôtures perméables pour la petite faune (source : Bruxelles Environnement)



Exemple de clôture sous forme de haie basse agricole



Exemple de clôture simple : poteau bois et grillage à mailles larges doublés de végétation



Exemple de clôture traditionnelle en pierre sèche



Exemple de clôture seulement matérialisée par quelques végétaux

- les lames ne doivent pas excéder 80 mm de largeur utile,
- la pose doit être verticale et à claire-voie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

Les serres de jardin doivent avoir un aspect transparent ou translucide.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade. Leurs teintes doivent être prises dans celles du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Le blanc pur n'est autorisé que pour les menuiseries en bois.

L'aspect lisse et brillant est interdit.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales : leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions participent à leur intégration dans leur environnement immédiat.

Les murs et murets traditionnels existants doivent être conservés et restaurés avec les techniques d'origine. Leur démolition peut être autorisée sur une longueur maximum de 3 m pour créer un accès ; auquel cas, des piles en pierres locales doivent venir habiller les limites de l'accès.

Les clôtures végétales existantes d'essences locales doivent au maximum être conservées et régénérées. Les clôtures monospécifiques d'essences *allochtones** (type thuyas ou lauriers) sont interdites.

Les boîtes aux lettres, coffrets techniques... doivent être intégrés dans la composition de la clôture.

Les nouvelles clôtures :

- ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 m en bordure de voie en façade ;
- doivent permettre le passage de la petite faune sauvage (hérissons, batraciens...) et donner une image de haie champêtre ;
- sont interdites en murs maçonnés ;
- peuvent être prolongées pour les murs anciens en pierre en utilisant les mêmes techniques et les mêmes matériaux (pierre sèche ou chaux-sable...).

3. Règles applicables dans le secteur Am

L'aspect extérieur des nouvelles constructions et la rénovation des constructions existantes devront composer un ensemble homogène avec le bâtiment d'activité déjà rénové : respect des volumes simples rectangulaire emblématiques de la région, mêmes teintes pour les façades et les toitures, même jeux avec les volumes et matériaux. Les couvertures en ardoises sont à privilégier.

Une haie champêtre arborée est à aménager le long de l'impasse des Buissonnels pour filtrer les vues sur les constructions. Seuls les accès aux espaces de stationnement marqueront une coupure dans la haie.



Le bâtiment d'activité existant en secteur Am

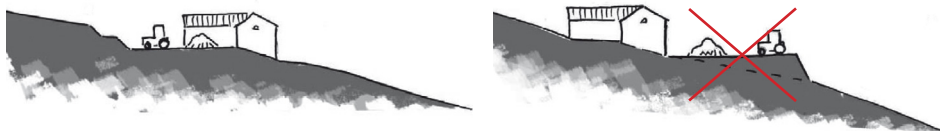
4. Qualité environnementale et paysagère (toutes destinations)

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les revêtements de sols doivent être de tons clairs.

Les stockages de matériaux et matières (bâches plastique, sacs d'engrais ou d'aliment pour le bétail...) doivent être préférentiellement implantés pour ne pas être vus depuis l'espace public.

Lorsqu'ils sont visibles de l'espace public, les vues doivent être filtrées par un accompagnement végétal largement dominé par des essences diversifiées à feuillage persistant.



Principe d'intégration des aires de stockage (source : CAUE 69)

Cette règle ne concerne pas le stockage des grumes en sortie de forêt, le stockage provisoire du fumier avant épandage, ni des balles de foin ou d'ensilages. Pour ces dernières, un stockage adossé à une haie ou un boisement limitera leur perception visuelle dans le paysage.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum :

- les allées privées et les terrasses au sol doivent rester perméables ;
- les talus générés par les mouvements de terre (déblais/remblais), quand ils ne peuvent pas être évités, devront être traités de façon qualitative :
 - ils seront autant que possible plantés en privilégiant des végétaux aux systèmes racinaires qui favorisent le maintien du sol ;
 - les bâches plastiques et autres revêtements artificiels pour le maintien des terres ne sont pas autorisés ;
 - les géotextiles de maintien destinés à recevoir des plantations devront être biodégradables et ne pourront pas être laissés nus.



Enherbés



Arbres et haies



Avec quelques arbres

Exemple de traitement des abords (source : CAUE 71)

Synthèse des destinations et sous-destinations de la zone N

N : zone naturelle où les nouvelles constructions sont d'une manière générale interdites à quelques exceptions suivant les vocations. Elle comprend 3 secteurs :

- **Na** : secteur naturel «ordinaire»
- **Np** : secteur naturel strictement protégé,
- **Nf** : secteur d'activité forestière en zone naturelle.

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Na, Nf, Np		
	Exploitation forestière	Na, Np	Nf	
Habitation	Logement	Na, Nf, Np		
	Hébergement	Na, Nf, Np		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Na, Nf, Np		
	Restauration	Na, Nf, Np		
	Commerce de gros	Na, Nf, Np		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Na, Nf, Np		
	Hôtel	Na, Nf, Np		
	Autres hébergements touristiques	Na, Nf, Np		
	Cinéma	Na, Nf, Np		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Na, Nf, Np		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Na, Nf, Np
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Na, Nf, Np		
	Salles d'art et de spectacles	Na, Nf, Np		
	Equipements sportifs	Na, Nf, Np		
	Lieux de culte	Na, Nf, Np		
	Autres équipements recevant du public	Na, Nf, Np		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Na, Nf, Np		
	Entrepôt	Na, Nf, Np		
	Bureau	Na, Nf, Np		
	Centre de congrès et d'exposition	Na, Nf, Np		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Na, Nf, Np		

ZONE NATURELLE (N)

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols

Dans tous les secteurs de la zone N

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des travaux et aménagements nécessaires :

- à la prévention contre les risques naturels ou technologiques ;
- à la remise en état ou l'amélioration des continuités écologiques ;
- à la reconstitution d'une richesse biologique et son renouvellement spontané.

Dans le secteur Np

Sont également interdits :

- le drainage ;
- le comblement des rus.

En plus dans les secteurs Na et Nf

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des extensions et annexes des bâtiments existants.

En plus dans le secteur Nf

Les installations et constructions liées à l'activité forestière sont autorisées.

2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Dans tous les secteurs de la zone N

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont autorisés aux conditions cumulées suivantes :

- qu'ils ne puissent pas être implantés ailleurs pour des raisons techniques ;
- qu'ils soient compatibles avec une activité agricole ou forestière ;
- qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

Les abris froids agricoles, petites constructions de type box à chevaux, poulaillers, cabanes à outils ou abris de jardins, nécessaires à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être démontables et de ne pas impliquer de fondations.

Les extensions et les annexes sont autorisées pour les bâtiments d'habitation existants.

Les déblais et remblais ne sont autorisés que ponctuellement à condition qu'ils soient indispensables pour l'aménagement de réseaux.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur plan de zonage est autorisé à condition d'être compatible avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières qui bordent ces bâtiments. La nouvelle destination ou sous-destination peut-être :

- logement,
- hébergement,
- commerce et activité de service,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade : volets, fenêtres, portes seront de même teinte. Un camaïeu avec une teinte plus foncée que les volets et les fenêtres est toléré pour la porte d'entrée et la porte de garage.

Les teintes des menuiseries doivent être prises dans celles du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Le blanc pur n'est autorisé que pour les menuiseries en bois.

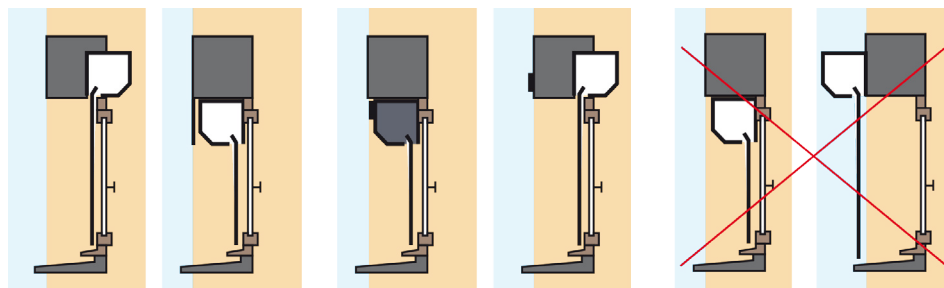
Lors d'un remplacement partiel des menuiseries sur l'existant, il est toléré un remplacement à l'identique, ou une apparence différente si les menuiseries changées sont en bois ou en métal.

L'aspect lisse et réfléchissant ou brillant est interdit.

Les éléments techniques

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets techniques, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Les caissons de volets roulants seront soit installés dans le mur, soit installés sous le linteau sans dépasser la façade et masqués par un élément de décor. Les caissons de volets solaires pourront être visibles si leur teinte est sombre.

Principes de poses des volets roulants



Poses autorisées

Poses tolérées pour volets solaires

Poses interdites

Espaces de stockage, citernes (gaz, hydrocarbures...) et autres silos devront être masqués par une végétation d'essences locales majoritairement marcescentes, ou par un bardage à claire-voie.

En plus pour le bâti ancien et le bâti reprenant les techniques anciennes

Tous travaux sur des *constructions traditionnelles** ne doivent en aucun cas modifier la configuration générale de celles-ci.

Les toitures

La réfection des toitures doit être réalisée suivant les dimensions, la forme et l'aspect des matériaux anciens : ardoise rectangulaire ou en ogive, lauze, tuile à emboîtement (romane, plate à côte centrale, plate losangée).

Pour les extensions et les annexes

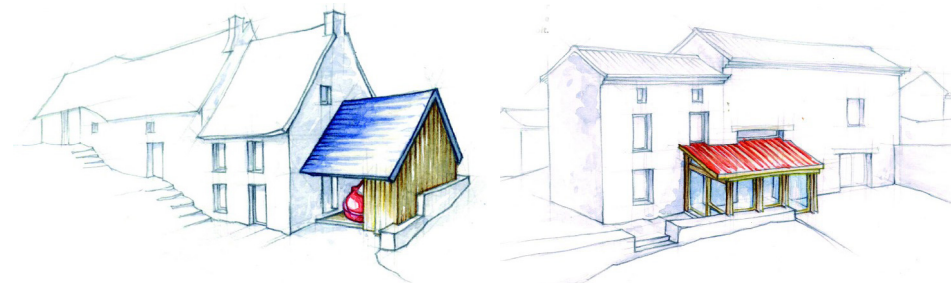
Pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal, des rappels de matières, de lignes, de volumes ou de pentes de toit devront être créés.

Implantation

Les édifices bâtis (garage, abri, carport...) doivent être autant que possible en accroche sur la construction principale ou les constructions existantes. En cas d'implantation dissociée, les édifices bâtis seront implantés à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.

Sans excéder 40 m, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- si l'annexe s'intègre mieux dans le paysage que les règles qui s'imposent ;
- ou pour préserver un muret en pierre, un talus, une haie, un fossé, un espace vert remarquable, un arbre ou un élément du patrimoine bâti ;
- ou pour des motifs de sécurité ;
- ou pour respecter une autre réglementation ;
- ou en raison d'une impossibilité technique à condition d'être en harmonie avec les alentours.



Exemple de principe de « rappel » : pour le garage comme pour la véranda, le bâtiment ajouté vient s'adosser au bâtiment existant et adopte sa pente de toit (Source : PNR des volcans d'Auvergne)

Cas particuliers :

La distance entre construction principale et piscine ne peut pas excéder 7 m.

Hauteur

Les extensions par adjonction latérale ne peuvent pas excéder la hauteur de la construction principale, sauf :

- si l'accroche au bâtiment principal est finement travaillé : rappels de motifs de toiture, d'ouverture, de façade... sans excéder 12 m au faîtage ;
- à l'appui d'un pignon d'une construction à 2 pans de toiture, la surélévation peut être plus haute si le faîtage est dans le même sens sans excéder 12 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur des serres de jardin ne peut excéder 2,7 m.

Volumes

Les volumes doivent être de formes simples, globalement quadrangulaires. Des variations peuvent être autorisées pour s'adapter aux pentes ou aux voiries existantes : volumes en décroché pour s'adapter à la pente, à un angle ou une courbure de la voie de desserte ; ou dans le cadre d'un projet d'expression contemporaine.

Emprise au sol et densité

Par rapport à la surface d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU, les extensions sont autorisées dans la limite de :

- 30 % pour les constructions d'habitations de plus de 100 m² d'emprise au sol sans dépasser 200 m² ;
- 60 % pour les constructions d'habitation inférieures à 100 m² au sol.

Les annexes sont limitées à 3 par unité foncière et une emprise au sol cumulée inférieure à 50 m².

La densité cumulée des annexes et extensions doit être inférieure à 350 m d'emprise au sol par unité foncière.

Les toitures

Les toitures métalliques sont autorisées si leur bonne intégration dans leur environnement est démontrée.

En règle générale, elles doivent être semblables à la toiture du bâtiment principal ou en harmonie avec elle.

Elles peuvent toutefois être :

- végétalisées ou en bois si elles sont de type « toiture terrasse » ;
- en verre pour les sas d'entrée, vérandas, jardin d'hiver ;
- avec une pente plus faible (jusqu'à 20% - 11°) pour une meilleure accroche sur la façade.

Les façades

Les extensions et les annexes doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures, proportions, teintes.

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les enduits seront lissés à la truelle ou brossés ou projetés. Les coups de truelle ou effets de coquilles sont interdits.

Les façades en bois doivent être non vernies. Elles peuvent être laissées brutes ou traitées comme indiqué dans le nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ».

Le verre (non teinté et non réfléchissant) et le bardage métallique (dans les teintes du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant



Exemples d'annexe bien intégrés en zone naturelle

aux zones ») sont autorisés s'il est démontré que le parti architectural de la construction s'intègre dans son environnement. Les bardages métalliques sont autorisés aux conditions cumulées suivantes :

- d'être plan, ou à petites nervures ou à joint debout ;
- de teinte sombre (ou d'aspect zinc naturel).

Lorsqu'il sont dans d'autres matériaux :

- les aspects lisse, brossé ou brillant sont interdits,
- la teinte doit être prise dans les RAL suivant : 7003 (gris mousse), 7015 (gris ardoise), 7022 (gris terre d'ombre), 7039 (gris quartz),

- les lames ne doivent pas excéder 80 mm de largeur utile,
- la pose doit être verticale et à claire-voie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit.

Les serres de jardin doivent avoir un aspect transparent ou translucide.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade.

Les teintes des menuiseries doivent être prises dans celles du nuancier détaillé dans la partie « Prescriptions graphiques se superposant aux zones ». Le blanc pur n'est autorisé que pour les menuiseries en bois.

L'aspect lisse et brillant est interdit.

Les extensions de type sas d'entrée, véranda et jardin d'hiver

Elles sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans l'architecture de la construction principale par son volume, son accroche sur le bâtiment, le choix des matériaux et des couleurs.

Elles pourront être interdites en façade* principale si elles dénaturent le bâti ancien : disproportions, épaisseur des profils... Elles doivent privilégier une accroche en *façade** arrière ou sur les murs *pignons**.

Le verre (toiture et façade) est autorisé à condition d'être non teinté et non réfléchissant.



Exemples de vérandas qui s'inscrivent dans l'architecture de la construction principale

Les structures d'encadrement seront de teintes sombres prises dans le nuancier des menuiseries (7015, 7016, 7022, 7021...), ou en bois non verni.

Si elles ne sont pas en bois, les profilés auront une section fine.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales : leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions participent à leur intégration dans leur environnement immédiat.

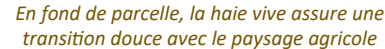
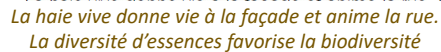
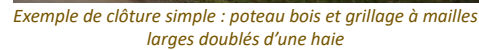
Les murs et murets traditionnels existants doivent être conservés et restaurés avec les techniques d'origine. Leur démolition peut être autorisée sur une longueur maximum de 3 m pour créer un accès ; auquel cas, des piles en pierres locales doivent venir habiller les limites de l'accès.

Les clôtures végétales existantes d'essences locales doivent au maximum être conservées et régénérées. Les clôtures monospécifiques d'essences *allochtones** (type thuyas ou lauriers) sont interdites.

Les boîtes aux lettres, coffrets techniques... doivent être intégrés dans la composition de la clôture.

Les nouvelles clôtures :

- ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 m en bordure de voie en façade ;
- doivent permettre le passage de la petite faune sauvage (hérissons, batraciens...) et donner une image de haie champêtre ;
- sont interdites en murs maçonnés ;
- peuvent être prolongées pour les murs anciens en pierre en utilisant les mêmes techniques et les mêmes matériaux (pierre sèche ou chaux-sable...).



70

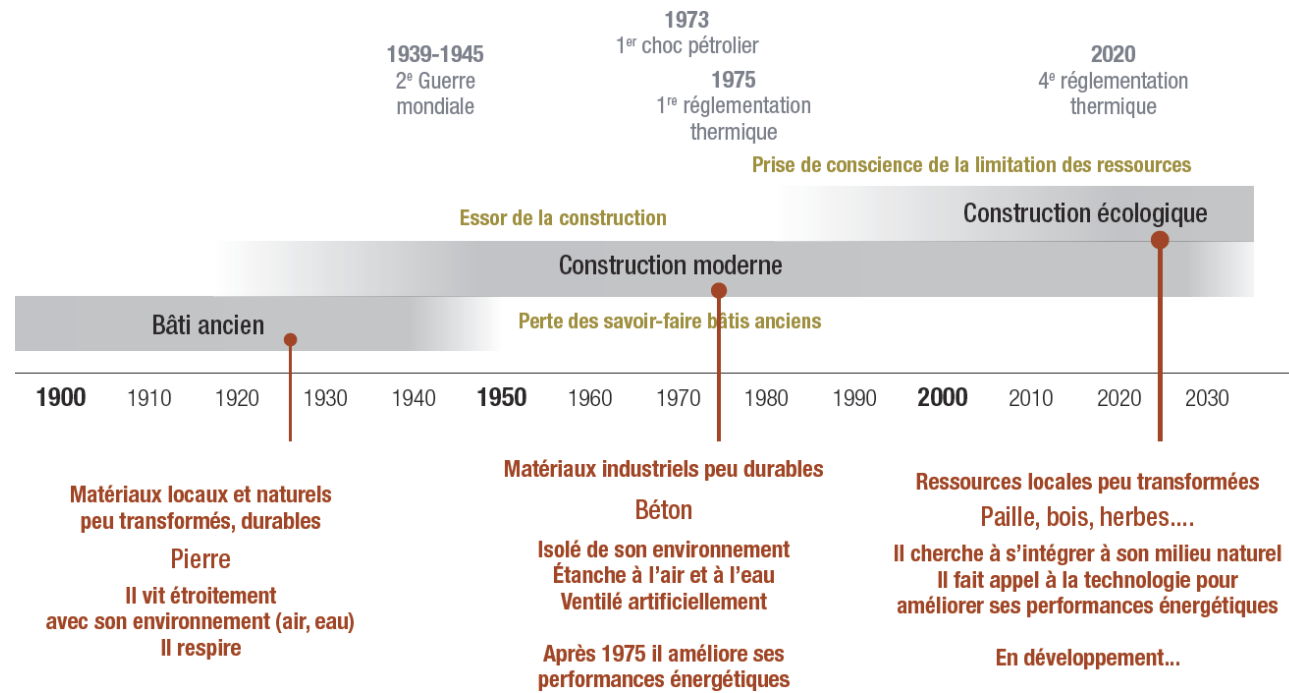
Géoscope / Perspective et Paysage / ADNA – M21-07 – Mai 2025

ANNEXES

A. BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Section et parcelle	Destination et sous-destination autorisée	Photo
A629	Logement Restauration	
ZB36	Logement Restauration	
AE206	Logement Restauration	

Périodes de construction



Source : PLUi métropole Aix-Marseille-Provence (d'après ATHEBA)

B. LEXIQUE

Accès : passage permettant aux véhicules d'accéder au terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Annexe : *construction** secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bande de constructibilité principale : partie d'une unité foncière sur laquelle les constructions peuvent s'implanter en ayant la totalité de leur façade sur rue et à une distance limitée avec cette rue.

Bardage : revêtement de mur extérieur. Il a un double rôle, à la fois décoratif pour une meilleure intégration paysagère mais aussi de protection et d'isolant.

Bâtiment : construction couverte et close.

Bâtiment technique : construction destinée à accueillir des équipements techniques ou constituant elle-même l'équipement technique (transformateur électrique, station d'épuration...).

Camaïeu : un camaïeu de couleur correspond un dégradé d'une couleur dans différents tons (luminosité et saturation).

Clôture : installation ayant pour finalité de fermer l'accès à une partie d'une propriété. L'implantation n'est pas nécessairement située en limite de propriété. Les ouvertures (portail, portillon) font partie intégrante d'une clôture.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface (bâtiments, ouvrages techniques, antennes, pylônes, bassins et plages des piscines, parkings revêtus, routes...).

Construction d'expression contemporaine : le caractère d'expression contemporaine s'appuie sur des formes nouvelles permises par l'utilisation de techniques, de matériaux, de procédés et de connaissances actuelles.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage

remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction en dur : ouvrage fixe et pérenne comportant des fondations.

Construction mobile ou démontable : l'habitat est démontable, son installation est effectuée sans intervention d'engins lourds et aucun élément le composant, ou composant son aménagement intérieur, n'est inamovible (yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane...).

Construction et installation légère et démontable : construction dépourvue de fondations dont l'édification n'entraîne pas l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Construction neuve : construction à venir, qu'il s'agisse d'un nouveau bâtiment, d'une extension de construction existante, ou d'une modification importante du bâti existant (surélévations, démolitions-reconstructions partielles).

Construction traditionnelle : construction édifiée avec des techniques et matériaux traditionnels locaux (pierre/terre et pierre/chaux notamment).

Démolition : Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Densification douce : consiste à densifier le tissu urbain existant, sans destruction du bâti, par l'insertion ou l'aménagement de nouveaux logements.

Égout du toit : limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Emplacement réservé : Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt général : créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figurent dans la liste insérée en annexe du présent règlement.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Essences allochtones : végétaux qui ne poussent pas de façon naturelle dans la région, qui ont été introduites par l'homme.

Espace libre : il est constitué des surfaces hors emprise au sol des constructions. Il comprend les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.). Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace public : espace extérieur ouvert au public qui ne répond pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Épannelage : hauteur et forme générale simplifiée des constructions prises dans leur ensemble.

Extension : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : correspond à l'ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : pièce supérieure de la charpente d'un toit et formant l'arête centrale.

Habitat mobile : construction mobile constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, pouvant être déplacé à tout moment (caravane, mobil home, roulotte, tiny house...).

Habitat réversible : regroupe les formes d'*habitats mobiles**, démontables (sans fondation), composés de matériaux *biosourcés** et/ou *géosourcés** (cabanes, kerterre... dont le cycle de vie est à faible bilan carbone - bois, pierre, terre, paille, fibres animales...) et peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.

Habitation légère de loisirs : construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (chalet, cabane dans les arbres, yourte..., équipée de sanitaire et/ou de bloc cuisine).

Hauteur à l'égout du toit : hauteur d'une construction mesurée à partir du niveau du sol jusqu'à la base de la toiture, qui correspond à l'égout (bas de la pente du toit).

Jardins vivriers : espace de pleine terre où se pratique la culture de plantes potagères, de fruits, de petits fruits, et des plantes aromatiques destinées à la

consommation familiale. Des plantes ornementales sont associées, notamment pour favoriser la pollinisations et pour lutter contre les maladies et parasites.

Limite latérale : limite du terrain qui a un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle sur un terrain quadrilatère. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Limite séparative : correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elle peut être distinguée en deux types : limite latérale et limite de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Matériaux biosourcés : sont dits des matériaux entièrement ou partiellement fabriqués à partir de matières d'origine végétale (bois, chanvre, paille...) ou animale (laine de mouton).

Matériaux géosourcés : sont dit des matériaux minéraux dont la provenance est connue, et souvent locale (pierre, terre) .

Mur bahut : mur de faible hauteur (garde corps, margelle...).

Mur gouttereau : façade le long de laquelle se trouve le pan de toiture et qui supporte les gouttières.

Mur pignon : le pignon est la façade qui porte les pannes d'un comble* et dont les contours épousent les formes de ce comble.

Occupation du sol : couverture physique et biologique de la surface terrestre. Elle peut être « naturelle » (boisement, pelouse, sol nu...) ou « artificielle » (construction, revêtements de sols...).

Pleine terre : les surfaces de pleine de terre correspondent aux sols antérieurement agricoles ou naturels qui n'ont pas été décapés. Ils ont pu être recouverts par de la terre végétale ou temporairement couverts sans préjudice à l'équilibre pédologique du sol. Ils correspondent principalement aux jardins d'agréments et aux espaces verts urbains. En zone historiquement urbanisée, les espaces de pleine terre ont pu être reconstitués, ils doivent dans ce cas pouvoir constituer un habitat pour la faune et la flore en permettant, a minima une régénération progressive des fonctions écosystémiques d'un sol. Ils doivent

notamment permettre le développement d'arbres de haute tige. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux secs et humides, installation d'assainissement autonome en particulier) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Recul : la notion de retrait des façades des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Surface de vente : espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Teinte neutre : teinte qui tend vers le gris, le beige (couleurs désaturées).

Terrain : Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision (unité foncière).

Tunnel agricole : structure démontable en forme de demi-cercle dont la couverture est assurée par une bâche imperméable. Il ne dispose pas de fondation ni de dalle.

Unité foncière : ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Utilisation des sols : usage ou exploitation d'un terrain.

Voie publique : espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

C. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dest.	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	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.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	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.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	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.
	Hôtel	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.
	Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Cinéma accueillant une clientèle commerciale

PLU d'Olby (63)

Règlement écrit - Règles générales

Dest.	Sous-destinations	Définition
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	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.
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	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 « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	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.
	Entrepôt	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 retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	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.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

D. SOURCES DES ILLUSTRATIONS

- Bâtiments agricoles & paysage - Du projet agricole au projet architectural et de paysage, CAUE 44, 2013
- Charte de Paysage, d'Urbanisme & d'Architecture Pays de Figeac, Volet 2 - recommandations et actions paysagères, Atelier Palimpseste, C. Broichot, G. Garbaille, M. Carrereto, G. Bondoux, 2012
- Concilier les bâtiments agricoles et les paysages du Cantal, CAUE 15, 2016
- Document de gestion des sites classés de la Vallée de l'Ysieux, Thève amont et de la Butte de Châtenay-en-France, I. Claus paysage, Ledez-Legendre architecture & urbanisme, Biotopie, 2022
- Guide de recommandations - L'insertion paysagère des bâtiments agricoles en Saône-et-Loire, CAUE 71, 2007
- Maisons paysannes et vie traditionnelle en Auvergne, L. Breuillé - R. Dumas - R. Ondet - P. Trapon, 1987
- Paysages et bâtiments agricoles, CAUE 69, 2013
- Recommandation pour la construction agricole, PNR Oise-Pays de France
- Référentiel de gestion écologique, recommandations techniques bati et biodiversité, Bruxelles Environnement, 2019
- Réussir son bâtiment agricole avec du photovoltaïque, Chambre d'agriculture Pays de la Loire, 2010