

Plan Local d'Urbanisme



RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

Description des zones et secteurs	5
Règles générales	7
Zone urbaine générale (UG).....	11
Zone urbaine à vocation d'équipement (UE)	21
Zone urbaine à vocation d'activités commerciales (supermarche) (UC)	25
Zone urbaine à vocation économique (UX)	29
Zone urbaine à urbaniser (1AU).....	33
Zone urbaine à urbaniser fermées (2AU et 2AUX)	35
Zone agricole (A)	37
Zone naturelle (N).....	45
Annexe : Lexique.....	49

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

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

Les documents graphiques ont valeur réglementaire. Les dispositions graphiques portées sur les plans en annexes complètent le présent règlement écrit.

DESCRIPTION DES ZONES ET SECTEURS

Oradour-sur-Glane est divisée en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs :

Zones U

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

- **UGa** : secteur de l'agglomération à vocation de forte mixité fonctionnelle
- **UGb** : secteur à vocation de mixité fonctionnelle d'intensité moyenne

UC : secteur à vocation de commerces et services

UE : zone urbaine réservée activités de loisirs et de tourisme. Elle comprend un secteur **UEgv** réservé aux gens du voyage

UX : zone urbaine réservée activités industrielles et artisanales

Zones AU

1AU : zone à urbaniser ouverte à vocation mixte résidentielle

2AU : zone à urbaniser fermée

2AUX : zone urbaine réservée activités industrielles et artisanales

Zones A

A : zone agricole comprenant 2 secteurs :

- **Ac** : secteur agricole où toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées
- **Al** : secteur à constructibilité limitée (tunnels, serres, petits abris en bois..)
- **At** : secteur agricole de loisirs et tourisme

Zones N

N : zone naturelle où les nouvelles constructions sont d'une manière générale interdites à quelques exceptions suivant les vocations. Elle comprend 5 secteurs

- **Na** : secteur naturel ordinaire où sont autorisés les annexes et extensions des maisons existantes, les équipements techniques
- **Nh** : secteur historique de la cité martyre
- **Nr** : Secteur résidentiel en zone naturelle
- **Nt** : secteur naturel de loisirs et tourisme
- **Nc** : secteur réservée aux carrières

RÈGLES GÉNÉRALES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 .

Les travaux non soumis à un permis de construire, sur les éléments de patrimoine bâti identifiés dans le règlement graphique en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition de ces mêmes éléments de patrimoine bâti est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

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

B. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

2. Réseaux de communications électroniques

Ils doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

3. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

C. ESPACES BOISÉS CLASSÉS À PROTÉGER OU CONSERVER

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

Des travaux sont autorisés sans déclaration préalable s'il s'agit :

- d'enlever des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts ;
- de coupe en application du régime forestier ou d'un plan simple de gestion en forêt privée ;
- de coupe autorisée par la DDT au titre du code forestier ou du code des impôts.

D. LIMITATIONS DE LA CONSTRUCTIBILITÉ POUR DES RAISONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Dans les secteurs classés en limitation de la constructibilité, toute construction ou installation de toute nature, permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à la protection et à la gestion de la ressource en eau potable.

E. EMBLEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique.

F. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER

Sur la partie de prairie au nord-ouest de la ZA de Puy Gaillard (parcelle AW302) : toute construction ou occupation du sol susceptible de perturber le paysage d'emprunt de la cité martyre est interdite

Le réseau de haies bocagères repéré doit être préservé :

- tous les travaux d'entretien et de régénération sont autorisés ;
- des trouées d'une largeur maximale de 3 m sont autorisées pour le passage des engins agricoles.

G. BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Ils sont repérés dans le document graphique et listés dans le tableau ci-après.

Lieu-dit	Nombre	Parcelle
Les Termes	2	AP0158
Masset sud	1	AP0101
Le Theil	1	AP0447 et AP0526

Lieu-dit	Nombre	Parcelle
Le Breuil	1	AV0160
Mazenty	1	BD0218
La Basse Forêt	1	BE0180

H. LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont décrites dans le document spécifique qui les concerne.

I. 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 L.151-23 et R.151-43 4° du code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite.

Règlement écrit

Seuls sont autorisés les travaux visant à rétablir les continuités écologiques, et de manière générale ceux permettant de restaurer le bon état écologique des milieux, ainsi que les travaux d'entretien et d'élargissement des routes.

Les éléments surfaciques sont :

- des zones à dominante humides,
- des boisements,
- des espaces où les risques de fragmentation des continuités écologiques sont importants.

Tous les projets susceptibles de modifier le régime hydrologique des zones humides sont interdits à l'exception :

- des travaux destinés à réduire les risques d'inondations des biens existants à la date d'approbation de ce PLU ;
- des travaux et équipements de gestions des eaux pluviales si leurs procédés n'imperméabilisent pas les sols et qu'ils participent à l'amélioration de la diversité biologique des milieux humides et/ou aquatiques.

Tous les projets susceptibles de modifier le rôle de continuités écologiques de ces espaces sont interdits. 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 ou destinées à mettre en valeur les espaces naturels ou permettre leur découverte.

Les éléments linéaires sont des haies bocagères et des ripisylves à conserver

L'arrachage des haies identifiées est interdit. Les coupes sélectives d'entretien sont autorisées. La création de passage limitée à 3 m est autorisée.

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

J. RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Ils constituent des potagers ou des vergers.

Les espaces repérés sont destinés à rester libres de constructions à l'exception de petits abris (10 m² maximum) destinés au petit matériel de jardinage. Leur façade doit être en bois laissé brut et les toitures soit en bois, soit en tuile ronde, soit en métal de couleur mate.

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

ZONE URBAINE GÉNÉRALE (UG)

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

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

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol destinées :

- aux exploitations agricoles et forestières
- aux industries et entrepôts,
- aux terrains de camping et de caravaning,
- aux dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ou de tous les matériaux susceptibles de générer des nuisances environnementales ou de santé publique.

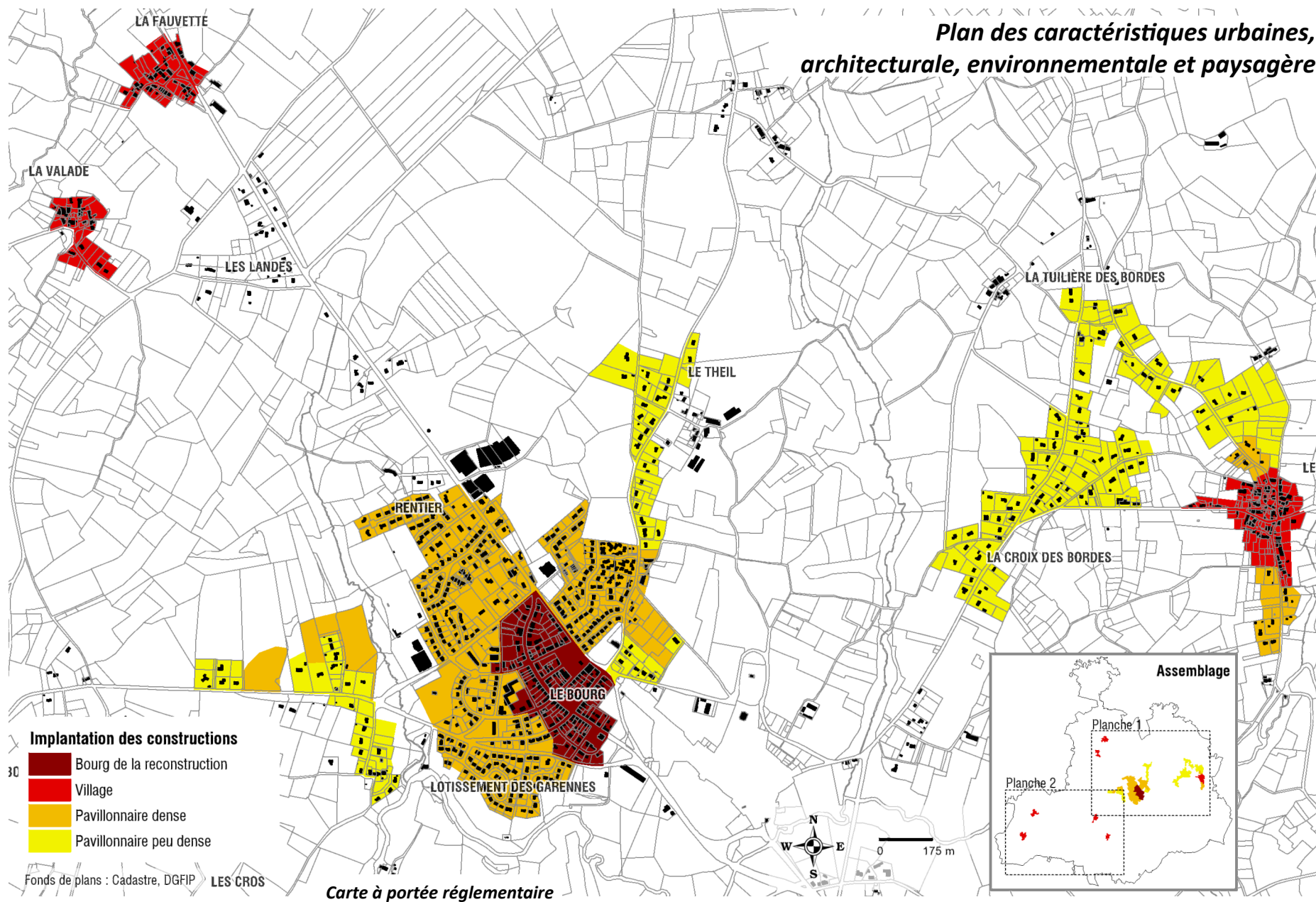
2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Les occupations et utilisations du sol destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition de ne pas créer de nuisance pour les populations.

Les nouvelles constructions à vocation de commerce, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 1 000 m².

En secteur **UGb**, sont autorisées, les occupations et utilisations du sol destinées au commerce de détail à condition que leur emprise au sol soit supérieure à 500 m².

*Plan des caractéristiques urbaines,
architecturale, environnementale et paysagère*



B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Un plan des caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère est présenté page ci-contre et suivante. Il comprend 4 secteurs : **bourg de la reconstruction, village, pavillonnaire dense, pavillonnaire diffus.**

1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Les habitations

Les habitations individuelles ne doivent pas excéder une hauteur d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

Les bâtiments de logements collectifs ne doivent pas excéder une hauteur de trois étages sur rez-de-chaussée (R+3).

En secteur **bourg de la reconstruction**, les habitations doivent comprendre un étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

Les annexes

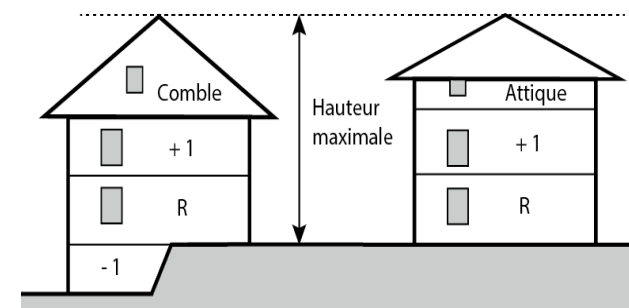
La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur d'un étage (4 m au faîtage).

Les éoliennes domestiques peuvent atteindre 12 m de hauteur au maximum.

Les bâtiments à vocation de commerce, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics

Les hauteurs au faîtage ne doivent pas dépasser 10 mètres par rapport au niveau du sol le plus bas intérieur fini.

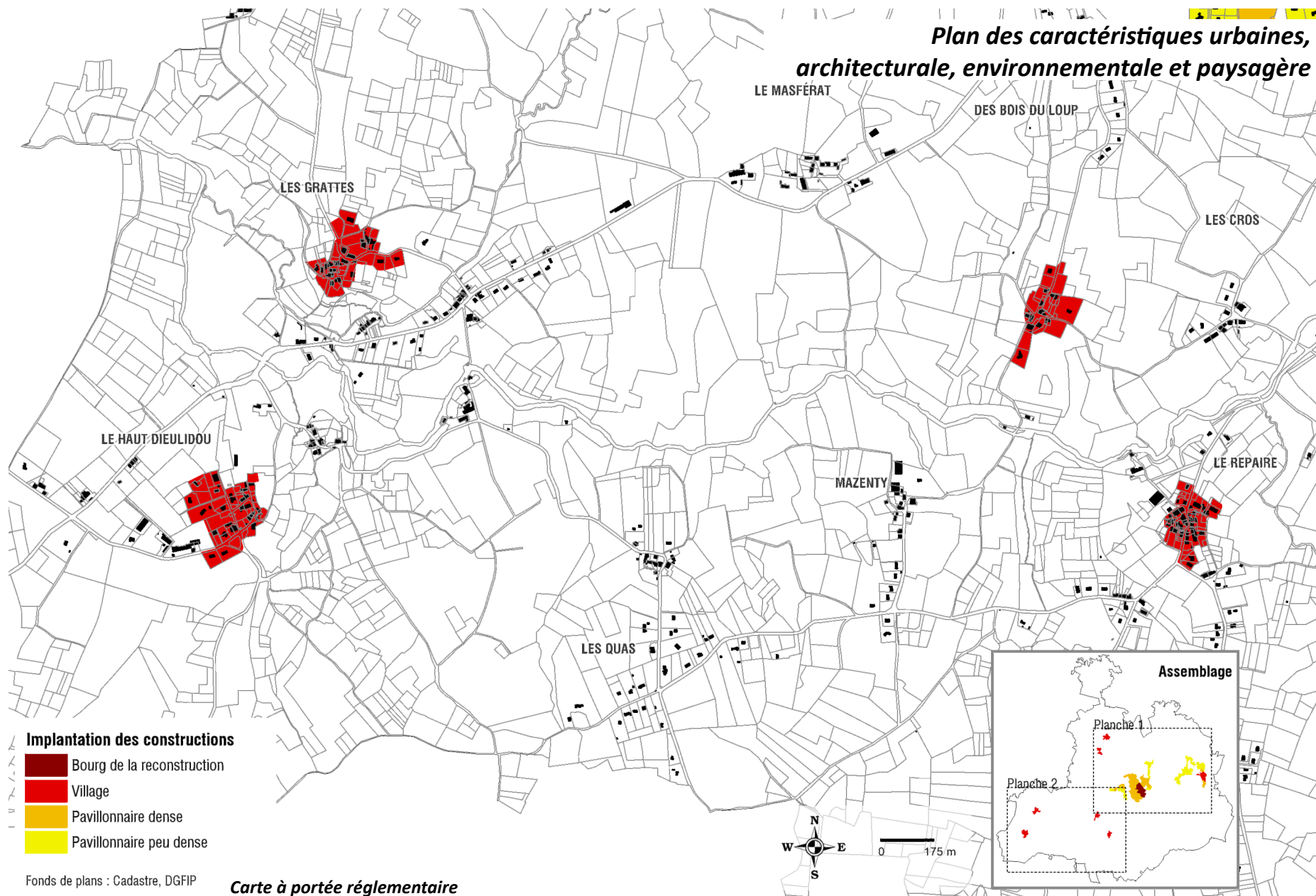
Sous réserve de justifications techniques ou architecturales, des hauteurs différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, aux activités d'intérêt général ou à la production d'énergie renouvelable.



Hauteur maximale à prendre en compte



Petite éolienne domestique autorisée



Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais doivent être les plus réduits possibles. 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 dans le paysage, l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales, l'exposition au soleil.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur **bourg de la reconstruction** :

- les constructions principales seront implantées à l'alignement avec les voies publiques ou privées sur au moins 1/3 de la façade ;
- les constructions principales seront implantées en limite séparative sur au moins un côté.

Dans le secteur **village**, les constructions principales seront implantées à l'alignement avec les voies publiques ou privées pour au moins 1/3 de la façade.

Dans le secteur **pavillonnaire dense**, les constructions principales seront implantées de façon cohérente avec les constructions environnantes et avec un recul maximum de 5 m par rapport à la limite avec la voie de desserte pour au moins 1/3 de la façade.

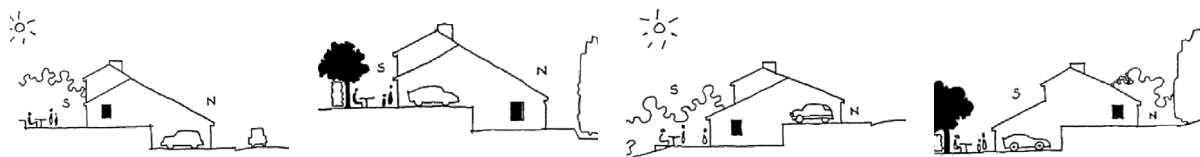
Dans le secteur **pavillonnaire peu dense**, les constructions principales seront implantées de façon cohérente avec les constructions environnantes et avec un recul maximum de 15 m par rapport à la limite avec la voie de desserte pour au moins 1/3 de la façade.

Des implantations différentes sont acceptées en cas d'impossibilité technique de respecter ces règles.

Implantation des garages

Les garages des nouvelles maisons individuelles seront positionnés face à l'accès à la parcelle.

Pour des raisons bioclimatiques, d'autres implantations pourront être autorisées.



Constructions, accès et garage adaptés à la pente et à l'orientation, ainsi qu'à la situation de la voie d'accès (source : UDAP 87)



Implantation dans la pente réussie

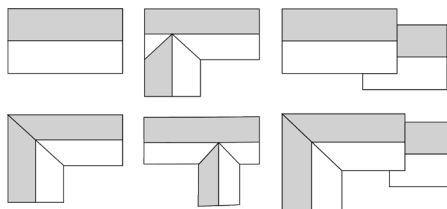


Implantation en retrait pour préserver un muret ancien

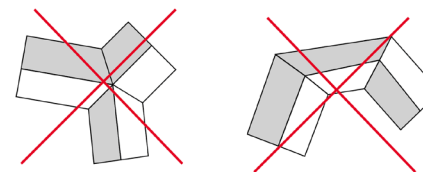
Volumes des constructions

Les volumes simples doivent être recherchés : formes rectangulaire, carrée ou en «L». Les emboîtements de formes simples sont autorisés.

Les raccords de volumes à angle ouvert (formes en V ou en Y) sont interdits.



Exemple de volume autorisé



Exemple de volume interdit

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

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

Les façades

La teinte des façades doit être choisie dans les enduits du nuancier départemental du CAUE.

L'usage de l'enduit à pierre vue, du verre, du bardage métallique et du bois de teinte naturel est autorisé.

Le faîtage des constructions implantées en bordure de voie doit être parallèle à l'alignement des façades principales. Les murs pignon sur rue ne sont autorisés que s'il est démontré que la configuration de la parcelle rend impossible une autre disposition.



Exemples de volume autorisé : emboîtement de formes simples



Dans le secteur centre ville, les constructions ont toutes le faîtage parallèle à une voie (simulation de vue oblique, Géoportail)

Règlement écrit

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

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

L'isolation par l'extérieur peut être refusée pour des raisons patrimoniales.

En secteur **bourg de la reconstruction**, les façades doivent être couvertes par un enduit plein.

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans. Les annexes inférieures à 20 m² ou à l'appui d'un mur peuvent n'avoir qu'une pente.

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé. Les toitures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures métalliques sont autorisées uniquement sur les annexes.

Le fibres-ciment est interdit.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés mais doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux.

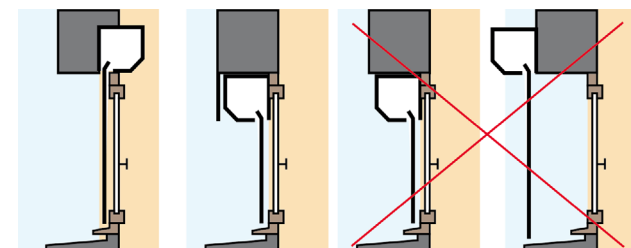
En secteur **bourg de la reconstruction**, les toitures doivent être en tuile canal ou tuile ronde mécanique ; les souches de cheminée doivent être en brique ou en ciment couronnée de *mitrons** en terre cuite.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade et choisie dans le nuancier départemental du CAUE.

En secteur **bourg de la reconstruction** :

- les portes d'entrée des logements doivent être en bois ;
- les volets des logements doivent être battants et en bois ;
- les vitrines commerciales doivent présenter un encadrement en bois ou en métal ;
- les portes des garages donnant sur le domaine public doivent être en bois.

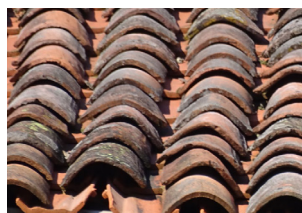


Poses autorisées

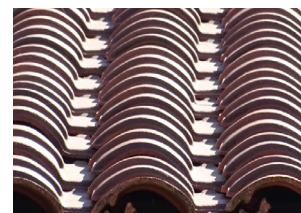
Poses interdites



Bonne intégration des panneaux solaires en casquette de la fenêtre et du volet roulant où le caisson n'est pas invisible en façade



Tuile canal



Tuile ronde mécanique



Secteur centre ville : mur gouttereau sur rue, enduit de façade plein, volets battants en bois, toiture en tuile ronde ou canal, cheminée en brique ou ciment et mitron...



Extension traitée en harmonie avec la façade sur laquelle elle se greffe : prolongement du pan de toiture, enduit de la couleur du jointoiment voisin



Exemples de clôtures adaptées avec de haut en bas : clôture végétale doublée par un grillage sur l'arrière, muret bas surmonté d'un grillage, grillage doublé de végétaux à l'intérieur

Les extensions

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

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures naturelles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et régénérées.

En bordure de voie en façade, elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 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 doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Sous réserve de justifications techniques ou architecturales, des préconisations différentes peuvent être appliquées pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, aux activités d'intérêt général ou à la production d'énergie renouvelable à condition qu'elles ne portent pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables et de tons clairs, le blanc est interdit.



Exemples de revêtement de sol perméable : chemins d'accès en gravillons

Les stockages de matériaux visibles de l'espace public doivent être masqués par un accompagnement végétal.

Les haies monospécifiques de lauriers ou de thuyas sont interdites.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent représenter au moins 30% de la surface de l'unité foncière*. En secteur **pavillonnaire peu dense**, elles doivent représenter au moins 70%.

Stationnement

Pour les véhicules automobiles

Les revêtements des stationnements doivent être perméables.

Pour les vélos

Pour les constructions recevant du public, un espace à vélo facile d'accès doit être aménagé. Pour les établissements recevant du public de catégorie 5 (au sens de l'article R.123-19 du Code de la construction et de l'habitation), l'espace de stationnement n'est pas obligatoirement couvert.

Pour les immeubles collectifs de plus de 6 logements, un local à vélo, fermé ou couvert et facile d'accès doit être prévu.



Exemple d'espace éco-aménageable : les jardins et potagers des maisons individuelles

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

ZONE URBAINE À VOCATION D'ÉQUIPEMENT (UE)

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur **UEgv** ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

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

Les logements peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont l'activité est autorisée sur la zone ;
- et qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité principal ;

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais seront les plus réduits possibles. 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.

Volumes des constructions

Les volumes simples doivent être recherchés.



Équipement emblématique de la commune, le centre de la mémoire s'inscrit parfaitement dans le relief

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérent 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.

Les façades

La teinte des façades doit être choisie dans les enduits du nuancier départemental du CAUE.

L'usage de l'enduit à pierre vue, du verre, du bardage métallique et du bois de teinte naturel est autorisé.

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

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

L'isolation par l'extérieur peut être refusée pour des raisons patrimoniales.

Les toitures

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé. Les toitures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couvertures en panneaux solaires sont autorisées. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade et choisie dans le nuancier départemental du CAUE.



Volumes simples du gymnase malgré son architecture résolument contemporaine



Façade de l'école : composition recherchée, mélange de couleurs et matériaux en harmonie

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 naturelles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et régénérées. En bordure de voie en façade, elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 m.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

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

Les abords des constructions et aménagements doivent être agrémentés de plantations combinant les strates arbustive et arborée pour créer des filtres visuels depuis l'extérieur de la zone qui permettent une vue fragmentée des volumes bâtis.

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.

Les haies monospécifiques de lauriers ou de thuyas sont interdites.

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables.

Stationnements

Les revêtements de stationnement doivent être perméables.

Pour les vélos

Pour les constructions recevant du public, un espace à vélo facile d'accès doit être aménagé.



Surfaces éco-aménageables : si les cheminement piétons sont ici imperméables (très forte fréquentation), cet espace public laisse une part importante aux espaces verts



Exemple de stationnements perméables : emplacements en gravillonnés du parking du centre de la mémoire

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

ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS COMMERCIALES (SUPERMARCHE) (UC)

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles destinées aux supermarchés.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Les hauteurs au faîtage ne doivent pas dépasser 10 mètres par rapport au niveau du sol le plus bas intérieur fini.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 m au faîtage.

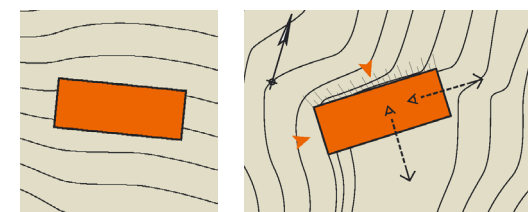
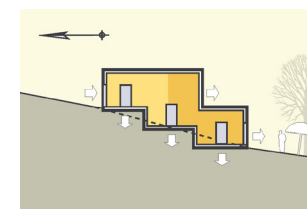
Sous réserve de justifications techniques ou architecturales, des hauteurs différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou à la production d'énergie renouvelable.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais seront les plus réduits possibles. 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.

Volumes des constructions

Les volumes simples doivent être recherchés.



Constructions adaptées à la pente (source : CAUE 38)

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérent 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.

Les façades

La teinte des façades doit être choisie dans les enduits du nuancier départemental du CAUE.

L'usage de l'enduit à pierre vue, du verre, du bardage métallique et du bois de teinte naturel est autorisé.

Les bardages métalliques ainsi que les éléments de structure métallique (poteaux, charpente) doivent être de teinte sombre.

Les toitures

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé. Elles peuvent être végétalisées ou en bois.

Les couvertures en panneaux solaires sont autorisées. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade et choisie dans le nuancier départemental du CAUE.

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 naturelles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et régénérées.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

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

Les abords des constructions et aménagements doivent être agrémentés de plantations combinant les states arbustive et arborée pour créer des filtres visuels depuis l'extérieur de la zone qui permettent une vue fragmentée des volumes bâtis.

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 se serait impossible, ils doivent être masqués par un accompagnement végétal.

Les haies monospécifiques de lauriers ou de thuyas sont interdites.

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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.

Les haies monospécifiques de lauriers ou de thuyas sont interdites.

Stationnements

Pour toute création ou extension de surface commerciale, il est imposé la plantation :

- d'un arbre minimum pour 8 places de stationnement ;
- et d'un arbre pour 400 m² d'espace imperméabilisé.

Aucune plantation n'est imposée si les stationnements sont réalisés en matériaux perméables.

L'emprise au sol maximale dédiée au stationnement automobile ne doit pas excéder 75 % de la surface de vente.

Pour les vélos

Un espace à vélo facile d'accès doit être aménagé.

Cet espace peut être mutualisé pour plusieurs commerces.

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

ZONE URBAINE À VOCATION ÉCONOMIQUE (UX)

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles destinées à l'industrie, aux entrepôts et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

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

Les logements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont l'activité est autorisée sur la zone.

Les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles soient incompatibles avec la fonction résidentielle.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Les hauteurs au faîtage ne doivent pas dépasser 10 mètres par rapport au niveau du sol le plus bas intérieur fini.

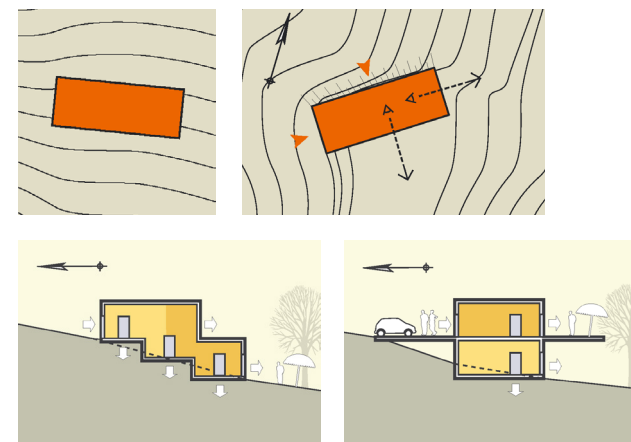
La hauteur des annexes ne peut excéder 4 m au faîtage.

Des hauteurs différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou à la production d'énergie renouvelable.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais seront les plus réduits possibles. 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 constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 30 mètres.



Constructions adaptées à la pente (source : CAUE 38)

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 de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux et de ne pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.

Volumes des constructions

Les volumes simples doivent être recherchés.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérent 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

Les façades

Elles doivent être maçonnées, métalliques ou en bois. L'usage du verre est autorisé.

Lorsqu'elles sont maçonnées, la teinte des façades doit être choisie dans les enduits du nuancier départemental du CAUE.

Les bardages métalliques ainsi que les éléments de structure métallique (poteaux, charpente) doivent être de teinte sombre.

Les toitures

Elles peuvent être en plaques au profil ondulé en fibres-ciment ou bac acier. Les panneaux solaires sont autorisés.

Les couvertures, les structures des panneaux solaires et les éléments de finition (faîtages, rives) doivent être de la même teinte (rouge à rouge foncé, gris sombre).



Intégration des panneaux solaires dans la composition générale du bâtiment à Eurre (26) - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade et choisie dans le nuancier départemental du CAUE.

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 naturelles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et régénérées.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

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

Les abords des constructions et aménagements doivent être agrémentés de plantations combinant les states arbustive et arborée pour créer des filtres visuels depuis l'extérieur de la zone qui permettent une vue fragmentée des volumes bâtis.

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.

Les haies monospécifiques de lauriers ou de thuyas sont interdites.

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables.

Stationnement

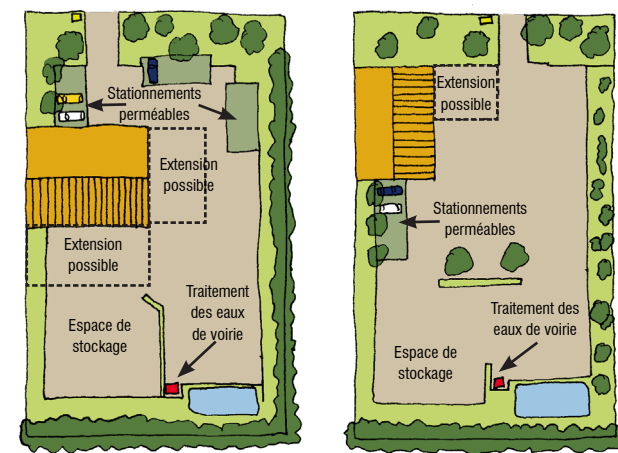
Il est imposé la plantation :

- d'un arbre minimum pour 8 places de stationnement,
- et d'un arbre pour 400 m² d'espace imperméabilisé,

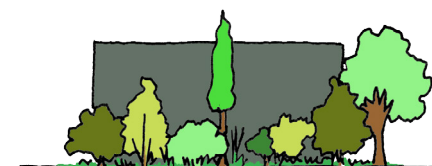
Aucune plantation n'est imposée si les stationnements sont réalisés en matériaux perméables.

Pour les vélos

Un espace à vélo facile d'accès doit être aménagé. Cet espace peut être mutualisé pour plusieurs établissements.



Exemples d'implantations et d'aménagements possibles d'une parcelle d'activité



Type de haie qui respecte le règlement

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	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	
	Hébergement hôtelier et touristique			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	
	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	

ZONE URBAINE À URBANISER (1AU)

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

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol destinées :

- aux exploitations agricoles et forestières
- aux industries et entrepôts,
- aux terrains de camping et de caravaning,
- aux dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ou de tous les matériaux susceptibles de générer des nuisances environnementales ou de santé publique.

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

Les occupations et utilisations du sol destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition de ne pas créer de nuisance pour les populations.

Les nouvelles constructions à vocation de commerce, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 1 000 m².

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol destinées au commerce de détail à condition que leur emprise au sol soit supérieure à 500 m².

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

S'appliquent ici les dispositions correspondantes édictées pour la zone urbaine générale (UG).

Le plan des caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère est celui présenté pages 12 et 14 dans la zone UG). Les zones 1AU sont concernées par 2 secteurs : **pavillonnaire dense** et **pavillonnaire diffus**.

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	2AU, 2AUX		
	Exploitation forestière	2AU, 2AUX		
Habitation	Logement	2AU, 2AUX		
	Hébergement	2AU, 2AUX		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	2AU, 2AUX		
	Restauration	2AU, 2AUX		
	Commerce de gros	2AU, 2AUX		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2AU, 2AUX		
	Hébergement hôtelier et touristique	2AU, 2AUX		
	Cinéma	2AU, 2AUX		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	2AU, 2AUX		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2AU, 2AUX		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	2AU, 2AUX		
	Salles d'art et de spectacles	2AU, 2AUX		
	Equipements sportifs	2AU, 2AUX		
	Autres équipements recevant du public	2AU, 2AUX		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	2AU, 2AUX		
	Entrepôt	2AU, 2AUX		
	Bureau	2AU, 2AUX		
	Centre de congrès et d'exposition	2AU, 2AUX		

ZONE URBAINE À URBANISER FERMÉES (2AU ET 2AUX)

Les zones 2AU (futur développement résidentiel) et 2AUX (futur développement industriel) couvre des secteurs non équipés et à urbaniser ultérieurement.

Aucune construction n'est autorisée.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés sera réalisée suivant les articles L.153-31 et L.153-38 du code de l'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	At	Ac	Ap
	Exploitation forestière	Ac, Ap, At		
Habitation	Logement	Ac, Ap, At		
	Hébergement	Ac, Ap, At		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Ac, Ap		At
	Restauration	Ac, Ap		At
	Commerce de gros	Ac, Ap, At		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ac, Ap, At		
	Hébergement hôtelier et touristique	Ap		Ac, At
	Cinéma	Ac, Ap, At		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ac, Ap, At		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	At		Ac, Ap
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ac, Ap		At
	Salles d'art et de spectacles	Ac, Ap, At		
	Equipements sportifs	Ac, Ap, At		
	Autres équipements recevant du public	Ac, At		Ap
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Ac, Ap, At		
	Entrepôt	Ac, Ap, At		
	Bureau	Ac, Ap, At		
	Centre de congrès et d'exposition	Ac, Ap, At		

ZONE AGRICOLE (A)

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

Dans le secteur **Ac** toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole c'est-à-dire en lien avec la production, la transformation, la commercialisation des produits de la ferme ainsi que le logement nécessaire à l'exploitation sur laquelle il est implanté ;
- des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ;
- des changements de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique ;
- des dépôts et stockages à l'air libre nécessaires à l'activité agricole ;
- des éoliennes domestiques.

Dans le secteur **Ap**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations légères et démontables nécessaires à l'activité agricole ;
- des dépôts et stockages à l'air libre nécessaires à l'activité agricole ;
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des établissements de plein air (exemple : cimetières) ;
- des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ;
- des changements de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique.

Dans le secteur **At** toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole c'est-à-dire en lien avec la production, la transformation, la commercialisation des produits de la ferme ainsi que le logement nécessaire à l'exploitation sur laquelle il est implanté ;
- des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des extensions et annexes des bâtiments existants ;
- les hébergements touristiques légers et leurs sanitaires ;
- des changements de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique ;
- les éoliennes domestiques.

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

Dans le secteur **At**, les constructions destinées à la restauration, à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées à condition d'être en lien avec l'activité touristique dominante.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

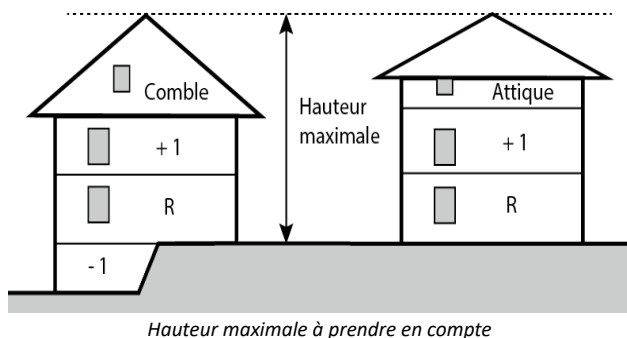
Emprise au sol des constructions

Les extensions et annexes des habitations

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 80 m² maximum.

Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent pas porter la surface de plancher du bâtiment à plus de 250 m² de surface au total.



En secteur Nt, les constructions en dur sont limitées à une emprise au sol totale de 1 000 m² supplémentaires à partir de la date d'approbation du présent PLU.

Hauteur des constructions

Les bâtiments

Les hauteurs de faîtage ne doivent pas dépasser 12 mètres par rapport au niveau du sol le plus bas intérieur fini.

Une hauteur supérieure peut être autorisée s'il est démontré que le projet s'insère parfaitement dans son environnement et que les perceptions lointaines sur la construction ne sont pas dénaturées.

Les habitations

La hauteur ne peut pas excéder un étage sur rez de chaussées plus combles.

Les annexes

La hauteur des annexes ne peut excéder celle d'un étage (4 m au faîtage). Les éoliennes peuvent atteindre 12 m de hauteur au maximum.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter 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.

L'implantation sur les lignes de crête est interdite.

Les habitations

Elles doivent être implantées à 50 m au maximum du bâtiment d'exploitation principal. Une distance plus importante pourra exceptionnellement être autorisée pour des raisons techniques (topographie notamment) ou de meilleur intégration dans le paysage.

Les annexes

Les annexes doivent être intégralement localisées à moins de 20 m de la construction principale.

Volumes des constructions

Les volumes simples doivent être recherchés.



Petite éolienne domestique autorisée



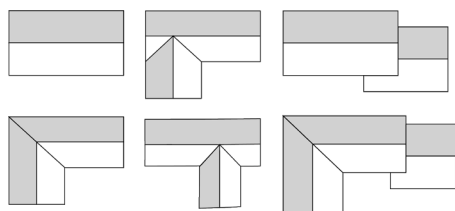
Implantation dans la pente réussie

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

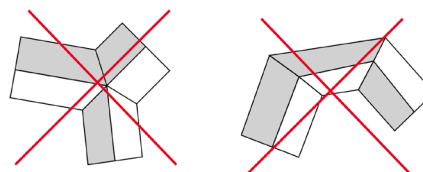
Les habitation, annexes et extensions

Les volumes simples doivent être recherchés : formes rectangulaire, carrée ou en «L». Les emboîtements de formes simples sont autorisés.

Les raccords de volumes à angle ouvert (formes en V ou en Y) sont interdits.



Exemple de volume autorisé



Exemple de volume interdit



Exemple de volumes autorisés : emboîtement de formes simples

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérent 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.

Les bâtiments

Les façades

La teinte des façades doit être choisie dans les enduits du nuancier départemental du CAUE.

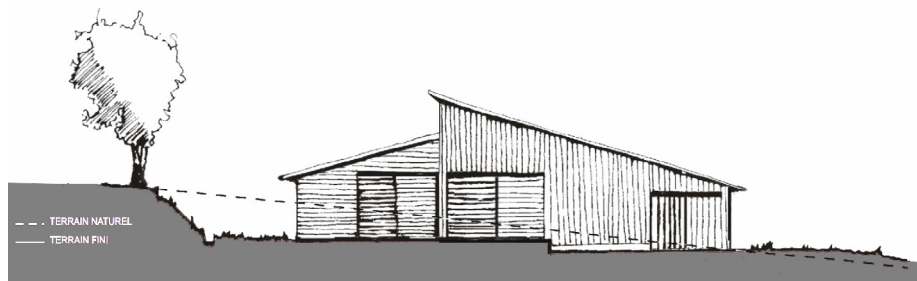
L'usage de l'enduit à pierre vue, du verre, du bardage métallique et du bois de teinte naturel est autorisé.

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

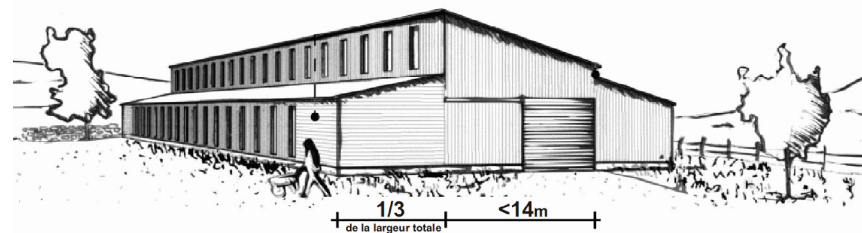


Rénovation remarquable mêlant harmonieusement éléments traditionnels (enduit, brique, colombage) et décors d'inspiration contemporaine (angle de la façade)

Quelques principes pour une bonne intégration des bâtiments agricoles



Implantation du bâtiment dans la pente



Intégration des gros volumes : toiture asymétrique avec décrochement au droit du faitage

Source : Concilier les bâtiments agricoles et les paysages du Cantal, CAUE 15



Décroché de toiture et pentes dissymétrique 1 pour 1/4..., jeu dans l'agencement horizontal et vertical du bardage en bois laissé brut, dimensions modestes, gouttières inox... l'ensemble à l'appui d'un boisement et à proximité des autres bâtiments de la ferme



Le simple fait de regrouper les bâtiments autour de la ferme participe à la qualité des paysages en formant une silhouette bâti compacte.



Implantation groupée et parallèle des bâtiments à partir d'une ferme existante, formes simples, toitures en tuile ou sombre, façade en pierre ou en bardage bois,



Rénovation d'un ancien bâtiment : bardage en bois, décroché et décors de façade



Bardage et toiture sombre, proximité des autres bâtiments de la ferme

Règlement écrit

Les bardages métalliques ainsi que les éléments de structure métallique (poteaux, charpente) doivent être de teinte sombre mais plus clairs que les toitures.

Les structures légères à usage agricole de type tunnel doivent s'appuyer sur un élément de paysage existant ou à créer (haie, bosquet...).

Cette règle ne concerne pas les serres.

Les toitures

Les toitures doivent être à deux pans. Les annexes inférieures à 20 m² ou à l'appui d'un mur peuvent n'avoir qu'une pente.

Elles doivent être, en tuiles, en plaques au profil ondulé en fibres-ciment ou bac acier. Les panneaux solaires sont autorisés.

Les couvertures, les structures des panneaux solaires et les éléments de finition (faîtages, rives) doivent être de teinte gris sombre.

Cette règle ne concerne pas les serres ni les tunnels.

Les habitations, annexes et extensions

Les façades

La teinte des façades doit être choisie dans les enduits du nuancier départemental du CAUE.

L'usage de l'enduit à pierre vue, du verre, du bardage métallique et du bois de teinte naturel est autorisé.



Panneaux solaires sur une vieille grange où les cadres noirs facilitent l'intégration sur la toiture (source : www.solesens.fr)



Panneaux solaires sur un bâtiment actuel (St-Etienne de Mours, 15)



Enduit ocre foncé et toiture en tuile rouge



Forme massive sur 2 niveaux, bardage bois naturel, volets sombres, tuile rouge sombre



Bonne intégration des panneaux solaires : rassemblés plutôt en bas de toiture, intégrés dans l'épaisseur de la toiture, panneau sombre et encadrement sombre.

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

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

L'isolation par l'extérieur peut être refusée sur les façades principales pour des raisons patrimoniales.

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans. Les annexes inférieures à 20 m² ou à l'appui d'un mur peuvent n'avoir qu'une pente.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées.

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé. Les toitures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées.

Le fibres-ciment est interdit.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés mais doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux.

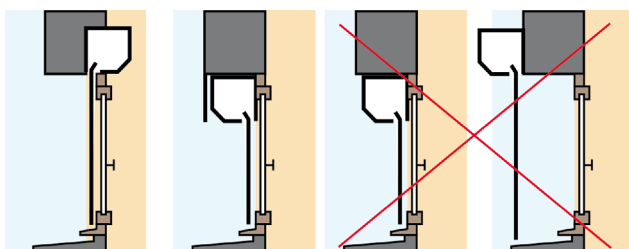
Les toitures métalliques sont autorisées uniquement sur les annexes et extensions.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade et choisie dans le nuancier départemental du CAUE.



Bonne intégration des panneaux solaires en casquette de la fenêtre et du volet roulant où le caisson n'est pas invisible en façade



Poses autorisées

Poses interdites



Type de bardage qui accompagne harmonieusement une isolation thermique par l'extérieur



Menuiseries homogènes sur toute la façade

Règlement écrit

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 naturelles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et régénérées.

En bordure de voie en façade, elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 m.

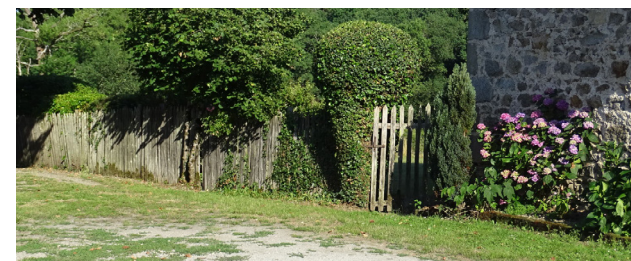
Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

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

Les dépôts ou matériaux visibles de l'espace public doivent être masqués par un accompagnement végétal.

Les haies monospécifiques de lauriers ou de thuyas sont interdites.

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables.



Exemples de clôtures adaptées avec de haut en bas : grillage simple et piquets en bois ; clôture végétale sous forme de haie basse libre ; ganivelles à mailles serrées ; muret doublé de végétaux à l'intérieur

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITE	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Na, Nr, Nc, Nh, Nt		
	Exploitation forestière	Na, Nc, Nr, Nh, Nt		
Habitation	Logement	Na, Nc, Nh, Nt	Nr	
	Hébergement	Na, Nc, Nr, Nh, Nt		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Na, Nc, Nh		Nt, Nr
	Restauration	Na, Nc, Nr, Nh, Nt		Nt
	Commerce de gros	Na, Nc, Nr, Nh, Nt		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Na, Nc, Nr, Nh, Nt		
	Hébergement hôtelier et touristique	Na, Nc, Nh		Nt, Nr
	Cinéma	Na, Nc, Nr, Nh, Nt		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Na, Nc, Nr, Nh, Nt		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nc, Nr, Nh, Nt		Na, Nr
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Na, Nc, Nr, Nh, Nt		
	Salles d'art et de spectacles	Na, Nr, Nc, Nh		Nt
	Equipements sportifs	Na, Nr, Nc, Nh, Nt		
	Autres équipements recevant du public	Nc, Nr, Nh, Nt		Na
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Na, Nr, Nh, Nt		Nc
	Entrepôt	Na, Nr, Nc, Nh, Nt		
	Bureau	Na, Nr, Nc, Nh, Nt		
	Centre de congrès et d'exposition	Na, Nr, Nc, Nh, Nt		

ZONE NATURELLE (N)

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

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

Dans le secteur Na toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des aménagements légers destinés à mettre en valeur les espaces naturels ou permettre leur découverte et des autres équipements recevant du public dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ;
- des changements de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique ;
- des éoliennes domestiques.

Dans le secteur Nc, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles liées aux activités extractives.

Dans le secteur Nh, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles liées à l'entretien des espaces publics existants.

Dans le secteur Nr toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des logements ;
- des extensions et annexes des bâtiments existants ;
- les hébergements touristiques ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- des changements de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique ;
- les éoliennes domestiques.

Dans le secteur Nt toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des extensions et annexes des bâtiments existants ;
- les hébergements touristiques légers et leurs sanitaires ;
- des changements de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique ;
- les éoliennes domestiques.

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

Dans le secteur Nt, les constructions destinées à la restauration, à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées à condition d'être en lien avec l'activité touristique dominante.



Exemple d'aménagement léger pour la mise en valeur des espaces naturels : petits rondins pour retenir les berges, pont piéton...



Exemple d'hébergement léger de loisirs autorisé (Sexcles, 19)



Petite éolienne domestique autorisée

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En secteur Nr s'appliquent les règles de la zone UG et du secteur «pavillonnaire dense».

1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 80 m² maximum.

Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent pas porter la surface de plancher du bâtiment à plus de 250 m² de surface au total.

En secteur Nt, les constructions en dur sont limitées à une emprise au sol totale de 1 000 m² supplémentaires à partir de la date d'approbation du présent PLU.

Hauteur des constructions

La hauteur des annexes ne peut excéder celle d'un étage (4 m au faîtage). Les éoliennes peuvent atteindre 12 m de hauteur au maximum.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter 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 annexes doivent être intégralement localisées à moins de 20 m de la construction principale.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérent 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.

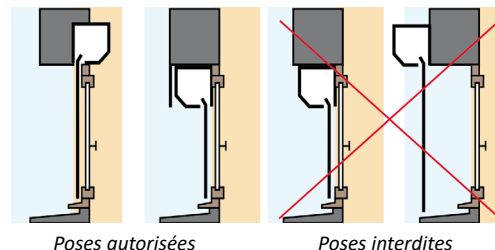
Les façades

La teinte des façades doit être choisie dans les enduits du nuancier départemental du CAUE.

L'usage de l'enduit à pierre vue, du verre, du bardage métallique et du bois de teinte naturelle est autorisé.

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

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.



Annexe en bardage bois adaptée au contexte



Façade en partie bardée en bois adaptée au contexte

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins 2 pans. Les annexes inférieures à 20 m² ou à l'appui d'un mur peuvent n'avoir qu'une pente.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées.

Les toitures doivent être de couleur rouge à rouge foncé ou de teinte ardoisée.

Les couvertures métalliques de teinte gris sombre, les couvertures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées sur les annexes.

Le fibres-ciment est interdit.

Les panneaux solaires sont autorisés mais doivent faire l'objet d'une intégration soignée. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux.



Bonne intégration des panneaux solaires : rassemblés plutôt en bas de toiture, intégrés dans l'épaisseur de la toiture, panneau sombre et encadrement sombre.



Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade et choisie dans le nuancier départemental du CAUE.

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 naturelles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et régénérées.

En bordure de voie en façade, elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,20 m.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.



Traitement environnemental des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies monospécifiques de lauriers ou de thuyas sont interdites.

Les dépôts ou matériaux visibles de l'espace public doivent être masqués par un accompagnement végétal.

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables.



Exemples de clôtures adaptées avec de haut en bas : grillage simple et piquets en bois ; clôture végétale sous forme de haie basse libre ; ganivelles à mailles serrées ; grillage simple et préservation des arbres de bord de route avec un accompagnement végétal

ANNEXE : LEXIQUE

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.

Bâtiment : construction couverte et close.

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 par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions mobiles ou démontables : 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,...).

Constructions et installations légères et démontables nécessaires à l'activité agricole : constructions dépourvues 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.

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.

Emprise publique : espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Espace libre : en dehors des voies, espace non construit.

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 : correspondent à l'ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent 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.

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).

Limites séparatives : correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Mitron : élément de terre cuite placé à l'orifice d'un conduit de cheminée.

Mur gouttereau : mur parallèle au faîtage.

Pleine terre : espaces non bâti et non revêtu d'un matériaux imperméable.

Projet d'expression contemporaine : projet architectural s'appuyant sur des formes nouvelles permises par l'utilisation de techniques, de matériaux, de procédés et de connaissances actuelles.

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 (unité foncière).

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

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.