

ABSTRACT
PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL



RÈGLEMENTS RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce
4.1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE
DE SAINT-MARTIN-
TERRESSUS



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

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

Le Maire,
Jean-Pierre ESTRADE



SOMMAIRE

I. RÈGLES GÉNÉRALES	5
II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES	10
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
3.1 - ZONE UA	19
3.2 - ZONE UB	24
3.3 - ZONE UH	29
3.4 - ZONE UE	34
3.5 - ZONE UT	36
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	40
4.1 - ZONE 1AU	41
4.2 - ZONE 2AU	46
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
5.1 - ZONE A	49
5.2 - ZONE AT	56

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

6.1 - ZONE N 61

6.2 - ZONE NP 68

6.3 - ZONE NC

60

VII. ANNEXES

7.1 - LEXIQUE

7.2 - NUANCIER DÉPARTEMENTAL



I -

RÈGLES GÉNÉRALES

I. RÈGLES GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de SAINT-MARTIN-TERRESSUS.

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

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toutes occupations ou utilisations du sol qu'elles soient ou non soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

1.3 - Division du territoire en zones

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

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

Les zones U sont les suivantes :

- **Ua** : zone Urbaine ancienne des centres-bourg ;
- **Ub** : zone Urbaine d'extension récente à dominante résidentielle ;
- **Ue** : zone Urbaine d'équipements et de services publics et collectifs ;
- **Uh** : zone Urbaine des hameaux.
- **Ut** : zone Urbaine tourisme.

Les zones AU sont les suivantes :

- **1AU** : zone à Urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme ;
- **2AU** : zone à Urbaniser à long terme.

La zone A :

- **A** : zone Agricole ;

I. RÈGLES GÉNÉRALES

- **At** : zone Agricole touristique.

Les zones N sont les suivantes :

- **N** : zone Naturelle et forestière ;

- **Np** : zone Naturelle protégée ;

1.4 - Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L152-3 et suivants du CU

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

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

1.5 - Réglementation relative aux clôtures

Article R421-2 CU

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

Toute autre clôture est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire, en application de la délibération du conseil en date du 02/03/2026

1.6 - Travaux de démolition

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir pour l'ensemble du territoire, en application de la délibération du conseil en date du 02/03/2026

1.7 - Reconstruction des constructions

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

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

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

I. RÈGLES GÉNÉRALES

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

Le règlement du PLU fait opposition à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme (dans la condition définie par le même article).

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

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

1.10 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

RÉFÉRENCE AUX OAP

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



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

Article L151-11 2° CU

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

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

RÉFÉRENCE AUX CHANGEMENT DE DESTINATION

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



I. RÈGLES GÉNÉRALES

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

Articles L151-19 et L151-23 CU

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

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

RÉFÉRENCE AUX PATRIMOINES

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



1.13 - Les voies, chemins et sentiers à conserver

Article L151-38 CU

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

RÉFÉRENCE AUX CHEMINS À CONSERVER

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



II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

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

Règle générale

- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Dans les Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque ou nuisance pour le voisinage.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Pas de règle commune retenue.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

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

2.1 Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

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

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les annexes doivent respecter une distance de 3 mètres vis à vis de la construction principale.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être mo-

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

difiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

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

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

- Pas de règle commune retenue.

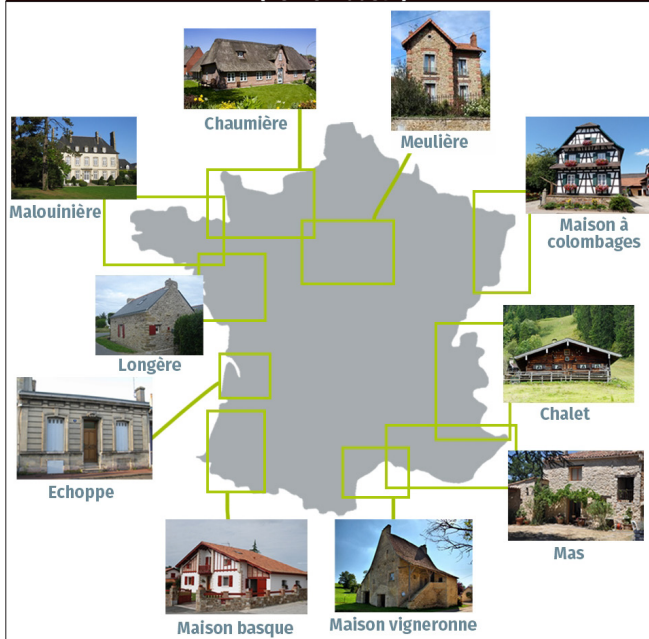
2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou tous les éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits à l'exception des maisons en rondins de bois.
- Les constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme ou les matériaux qu'elles utilisent, ou une innovation environnementale de performance énergétique, pourront déroger à certaines règles à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager.

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



- **Emprise au sol des constructions**

- Pas de règle commune retenue.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

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

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

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

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures devront être conformes au **Nuancier départemental annexé au présent règlement au point 7.2.**
- Le blanc pur (RAL 9010) est autorisé.
- Les bardages bois seront soit laissés brut, peints ou lazurés teinte bois naturel.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
- Tous les éléments de décor du bâti ancien et de modénatures existants, destinés à être vus (corniches, encadrements, antéfixes) devront être conservés, restaurés et laissés apparents.

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatisateur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- Les façades des maisons containers doivent être enduites ou recouvertes.
- Le vitrage en miroir ainsi que tout aspect réfléchissant est interdit.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions avoisinantes (îlot ou rue).
- L'aspect des toitures des annexes et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale. Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures de couleurs vives sont proscrites.
- Les toitures terrasses devront disposer d'un acrotère ou d'un débord.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, sous réserve de l'utilisation de teintes sombres. Dans la mesure du possible, ils devront être installés de manière à respecter une harmonie d'ensemble.
- Les toitures aspect bac acier ondulé galvanisé sont interdites.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- La hauteur totale des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,5 mètre, hors murs de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduits et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront être choisis dans le ***Nuancier départemental annexé au présent règlement au point 7.2.***
- Le blanc pur (RAL 9010) est autorisé.
- Les clôtures aspect plaques de béton sont interdites.
- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.
- Les essences suivantes sont interdites pour la création de haies : bambou.

Règle alternative

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

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

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches.
- Sont interdits :
 - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
 - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tous les travaux devront :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurales et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, des baies en façade, des menuiseries extérieures et des devantures ;
 - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
 - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

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

- Pas de règle commune retenue.

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

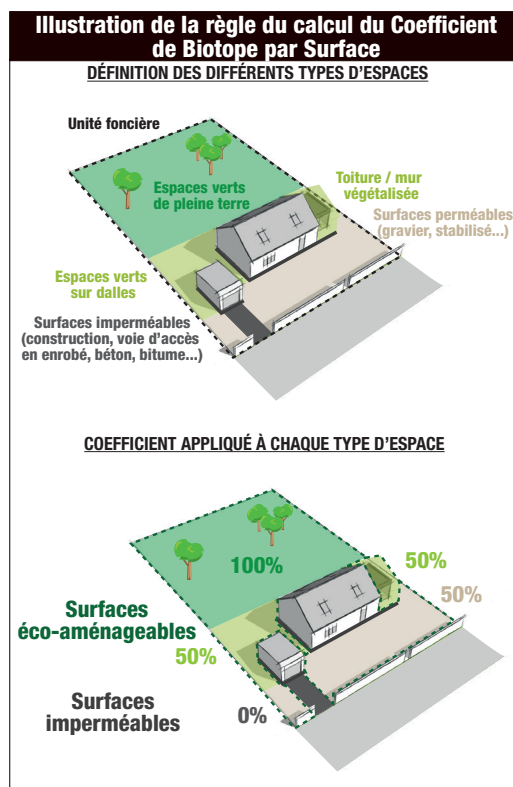
- **Coefficient de Biotope par Surface**

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
 - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
 - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée,

pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;

- **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces imperméabilisés ou construits** : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.



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

Règle générale

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

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être com-

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

pensée par une recreation de milieu identique en surface équivalente.

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

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

Règle générale

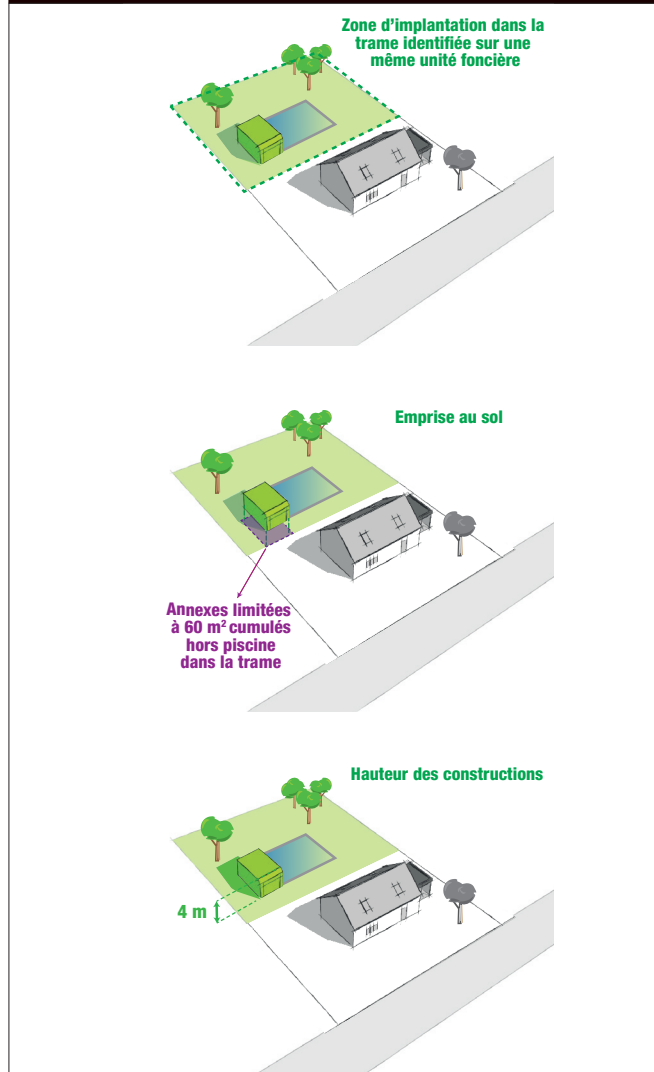
- Dans les corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale est interdite. Sont autorisés exclusivement :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur, et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations existantes dans une limite de +30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment principal.
- les aménagements des espaces verts/publics.

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



2.5. Stationnement

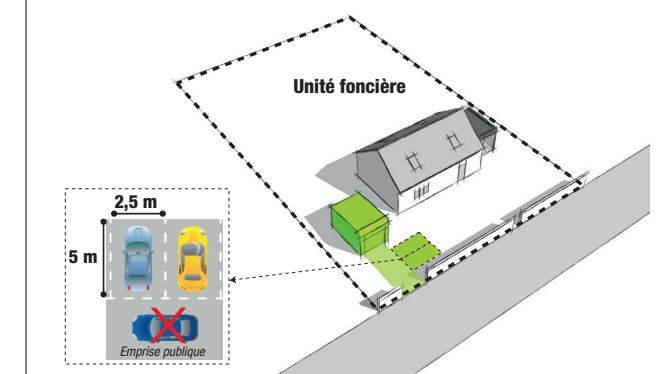
- **Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Règle générale

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

Illustration de la règle générale du stationnement

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT



II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L332-15, 4^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

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

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.
- **Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Règle générale

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

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.
- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Règle générale

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

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

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

Règle générale

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



III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UA

(Présentation non-opposable)

La zone Ua correspond au cœur historique du centre-bourg du territoire communal. Elle se caractérise par une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements et services publics, etc.) lui offrant le rôle stratégique de centralité urbaine. Elle concentre également des constructions anciennes, des monuments historiques et des éléments de petit patrimoine qui justifient la mise en place de règles supplémentaires en matière de préservation patrimoniale.

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

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

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

Règle générale

- Les constructions et installations à destination de « *Commerce et activité de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime des « *Installations classées pour la protection de l'environnement* » dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales devront s'implanter soit à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à 5 mètres minimum.
- Par leur implantation, les nouvelles constructions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquels elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Les annexes et extensions ne sont pas réglementées.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 mètres.

Règle alternative

- Une implantation différente peut être autorisée en fonction du caractère patrimonial d'une construction contiguë.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

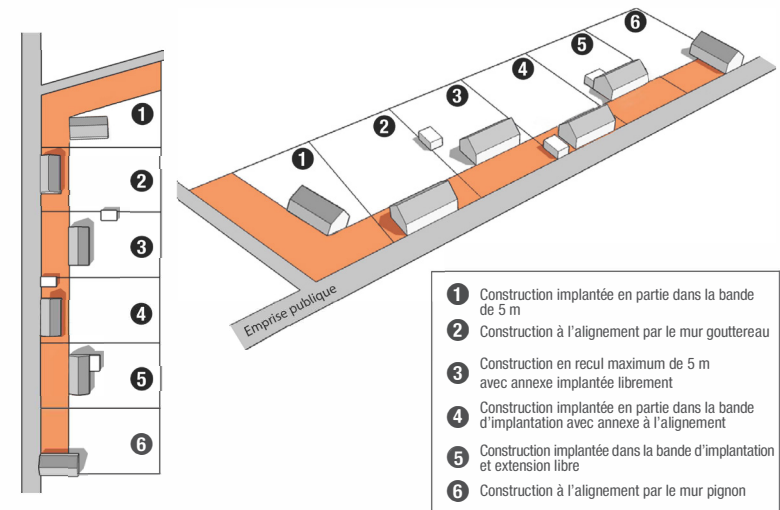
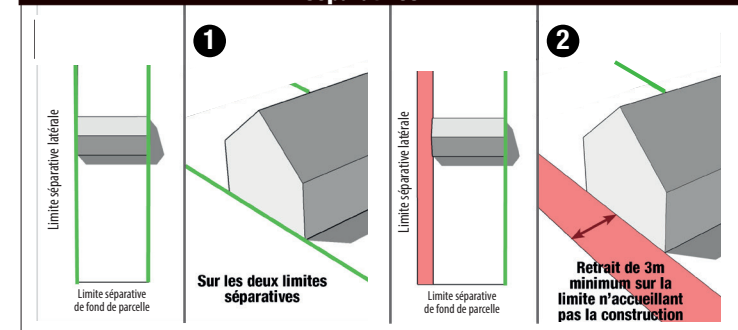


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les formes urbaines anciennes devront être conservées dans la mesure du possible.
- Les matériaux innovants pourront être admis à condition de ne pas dénaturer la qualité architecturale environnante.

• Emprise au sol des constructions

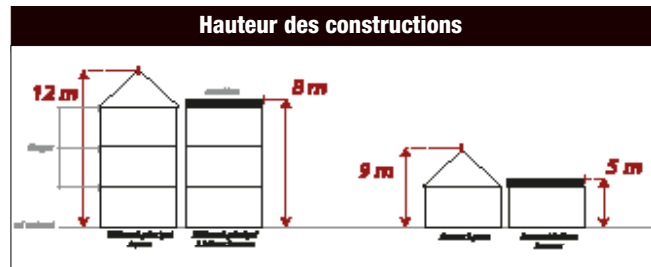
Règle générale

- Pas de règle retenue.

• Hauteur des constructions

Règle générale

- Les hauteurs des nouvelles constructions principales devront être en cohérence avec celles des constructions existantes à proximité.
- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres au faîtiage ou de 8 mètres à l'acrotère, soit deux étages droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 2 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtiage ou de 5 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.
- Les nouveaux encadrements et appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les couvertures devront être adaptées à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile canal ;
 - soit tuile plate ;

- soit tuile romane ;
- soit ardoise naturelle ;
- soit zinc ;
- soit bac acier.

Règle alternative

- Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

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

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

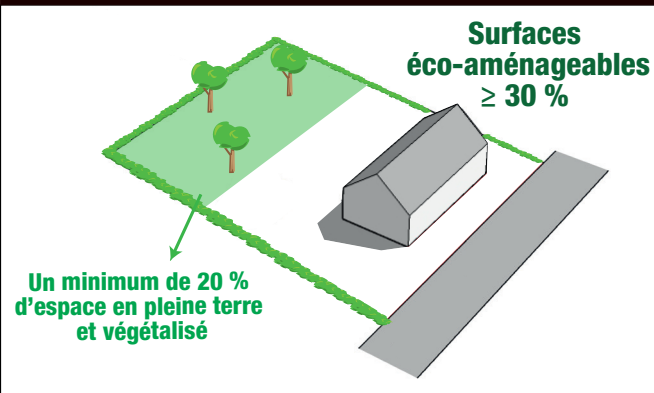
tions

- Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière.
- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

- Renvoi aux règles communes.

- Règles nécessaires au maintien ou à la remise en

état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

ment des eaux pluviales et de ruissellement

Règle générale

- Toute nouvelle construction principale pourra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UB

(Présentation non-opposable)

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

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

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

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

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

- Les constructions et installations à usage de « *Commerce et activité de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales ainsi que les annexes et extensions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 mètres.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

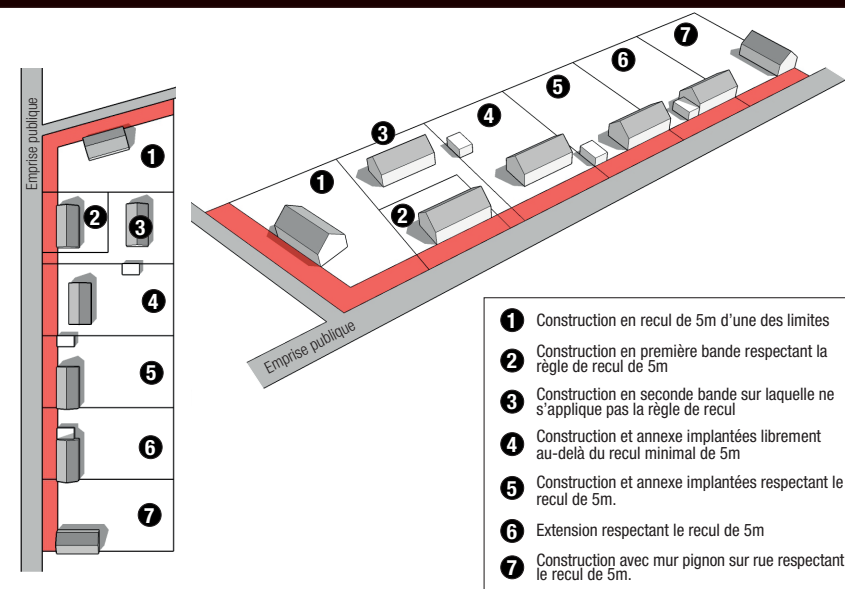
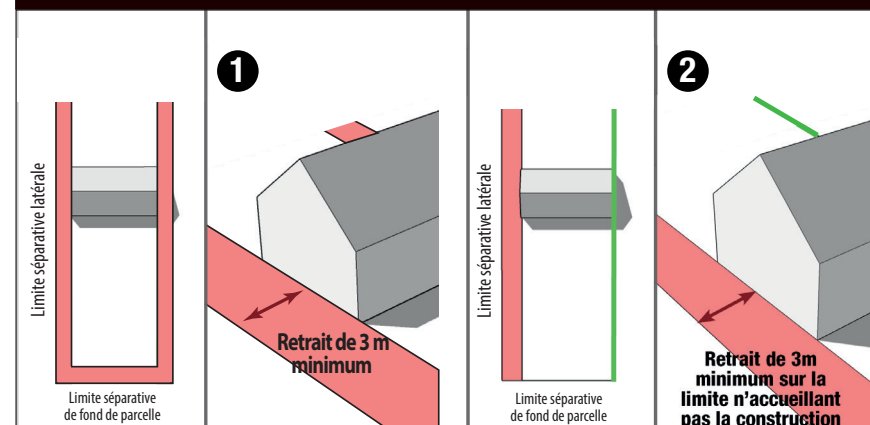


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- Renvoi aux règles communes.

- Emprise au sol des constructions

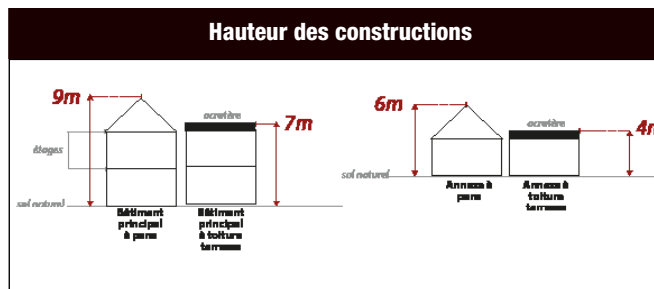
Règle générale

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

- Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les couvertures devront être adaptées à la pente des toitures et avoir un aspect :

- soit tuile canal ;
- soit tuile plate ;
- soit tuile romane ;
- soit ardoise naturelle ;

- soit zinc ;
- soit bac acier.

Règle alternative

- Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

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

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

- Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

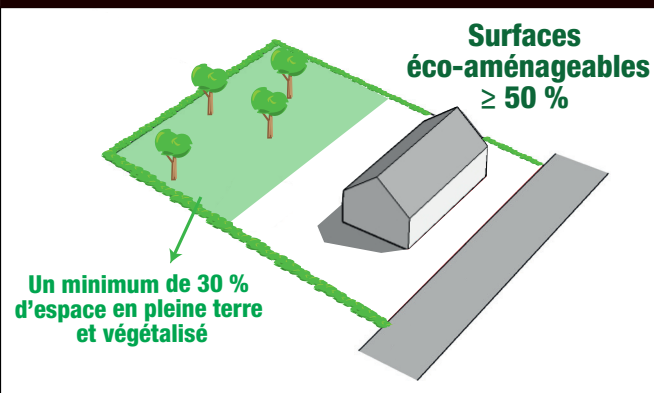
2.5. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Il est exigé deux places matérialisées, non-artificialisées par « *Logement* » créé. Une place supplémentaire non matérialisée pourra être exigée pour les constructions supérieures à 150 m² d'emprise au sol.
- Une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation d'un local ou espace couvert pour les cycles est recommandé.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Renvoi aux règles communes.
- Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
- Renvoi aux règles communes.
- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver
- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Eaux usées domestiques

- Renvoi aux règles communes.

Eaux usées non domestiques

- Renvoi aux règles communes.

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

Règle générale

- Toute nouvelle construction principale pourra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UH

(Présentation non-opposable)

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

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

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

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

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

Règle générale

- Les constructions et installations à usage « *Exploitation agricole* » dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu urbain (type maraîchage, horticulteur, etc.), sous condition de ne pas générer de risques ou nuisances pour le voisinage.
- Les annexes et extensions des constructions existantes des « *Commerce et activité de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations à usage de « *Commerce et activité de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales devront s'implanter soit à l'alignement par rapport à l'emprise publique ou à 5 mètres minimum.
- Par leur implantation, les nouvelles constructions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquels elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- Les annexes et extensions ne sont pas réglementées.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 mètres.

Règle alternative

- Une implantation différente peut être autorisée en fonction du caractère patrimonial d'une construction contiguë.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

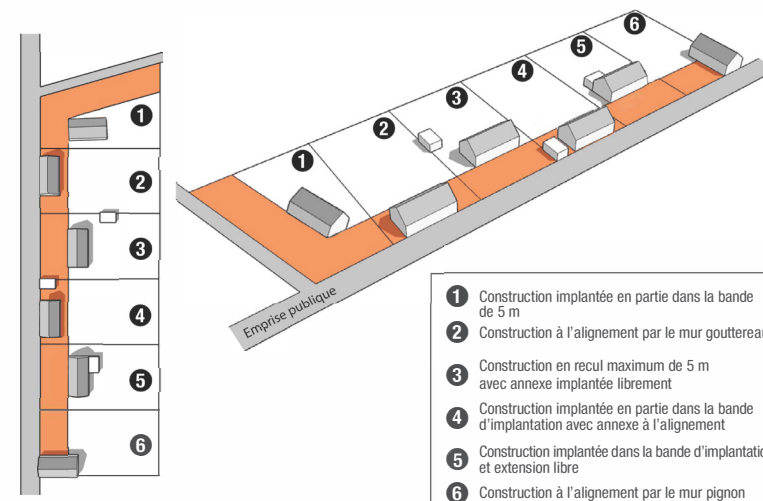
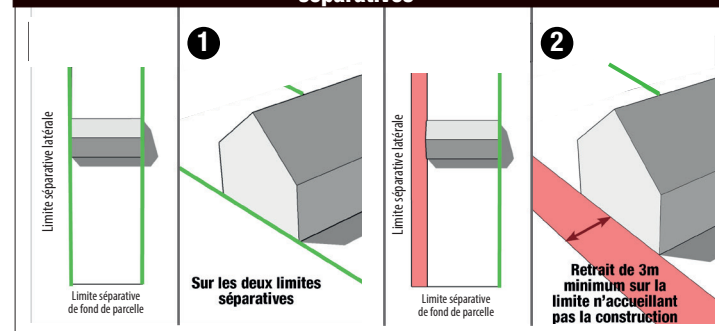


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. A ce titre, les demandeurs peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP, du CAUE et de l'architecte conseil de la DDT.

- Emprise au sol des constructions

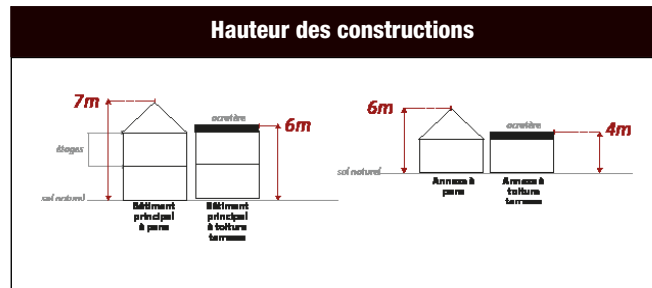
Règle générale

- Pas de règle retenue.

- Hauteur des constructions

Règle générale

- Les hauteurs des nouvelles constructions principales devront être en cohérence avec celles des constructions existantes à proximité.
- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 7 mètres au faîtage ou de 6 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les nouveaux encadrements et appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.

- Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les couvertures devront être adaptées à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile canal ;
 - soit tuile plate ;
 - soit tuile romane ;

- soit ardoise naturelle ;
- soit zinc ;
- soit bac acier.

Règle alternative

- Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

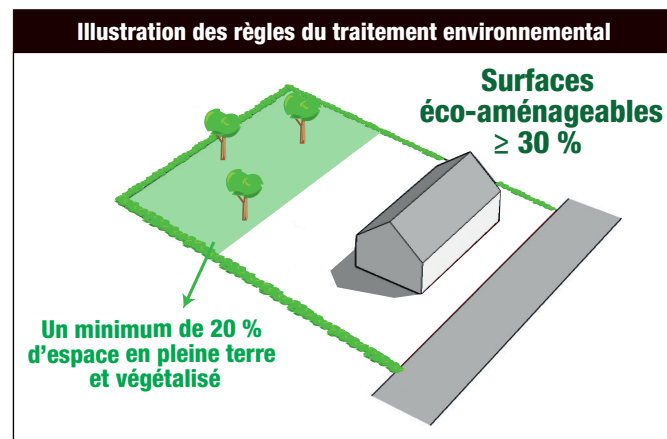
III. LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UH

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

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière.
- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.



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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

• Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

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

ment des eaux pluviales et de ruissellement

Règle générale

- Toute nouvelle construction principale pourra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UE

(Présentation non-opposable)

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

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

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

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

- Les constructions et installations à destination de «*Logement*» à condition d'être lié et nécessaire à l'activité autorisée (dans le tableau précédent) pour la surveillance et le gardiennage du site.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environ- nementale et paysagère

- Tout projet devra être compatible avec la nature des activités.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recou-verts est interdit.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UT

(Présentation non-opposable)

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

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

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

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

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

- Les habitats nouveaux, y compris les habitats légers, temporaires ou alternatifs, sont autorisés, à condition qu'ils soient conçus de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant.
- Les constructions et installations à destination de «*Logement*» à condition d'être lié et nécessaire à l'activité autorisée (dans le tableau précédent) pour la surveillance et le gardiennage du site.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est admis pour une destination autorisée et admis sous conditions au 1.1.
- Dans le cadre d'un changement de destination, les conditions listées au 1.2 restent applicables.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

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

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

- Pas de règle retenue.

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

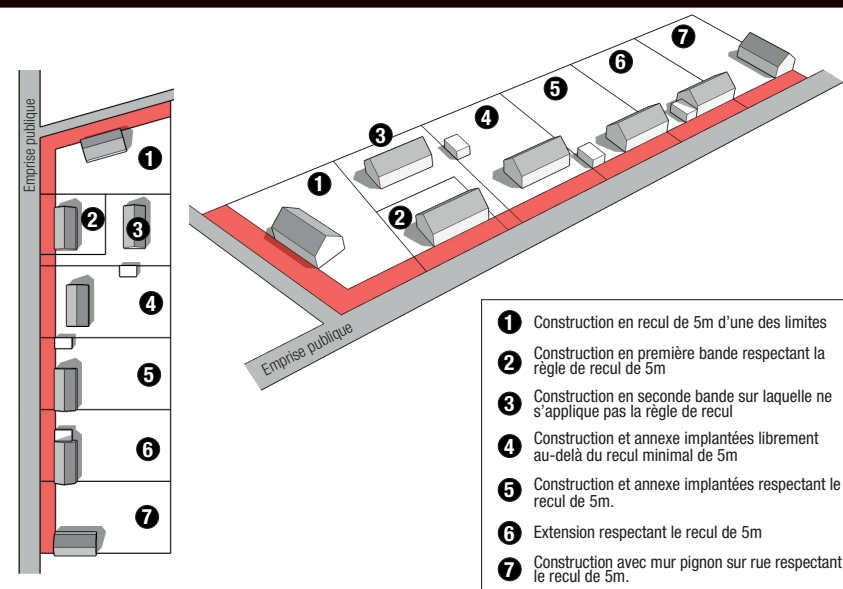
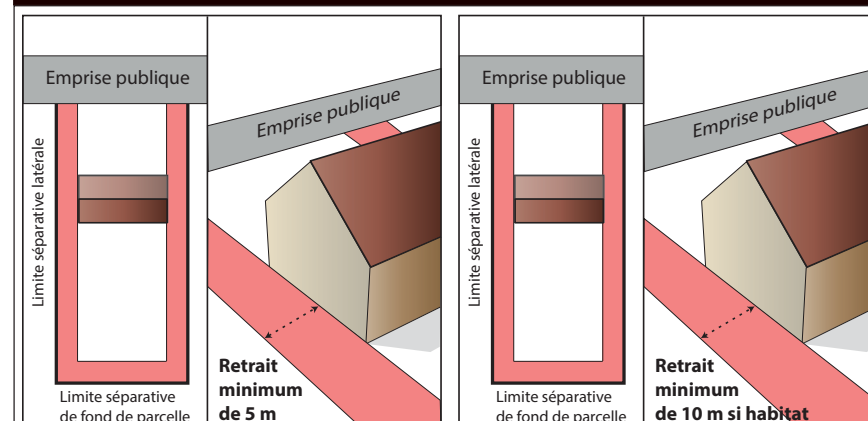


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

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

- **Emprise au sol des constructions**

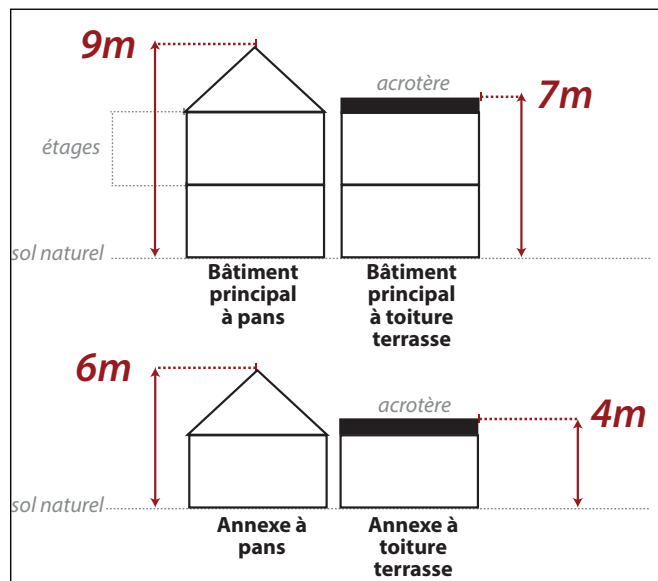
Règle générale

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

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîte ou de 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîte ou de 4 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

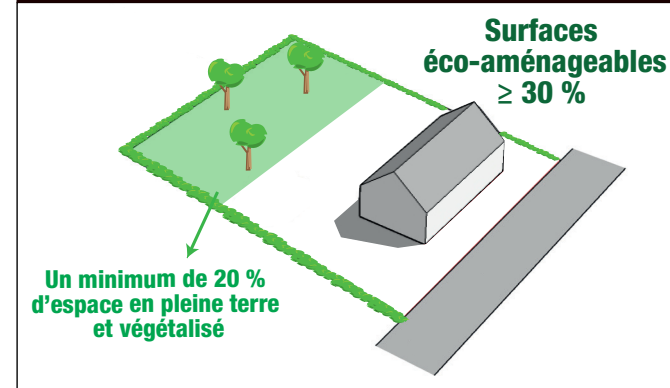
- Renvoi aux règles communes.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

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

Illustration des règles du traitement environnemental



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

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

The background of the page is a light gray map of a city. It features a dense grid of streets in the center-left, with a river or canal winding through it. To the right, there are larger, less defined areas that might represent parks or undeveloped land. A road with a dashed line runs diagonally across the map.

IV -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AU

(Présentation non-opposable)

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

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

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

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

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

Règle générale

- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les annexes et extensions des constructions existantes des « *Commerce et activité de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations à usage de « *Commerce et activité de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » autorisées au 1.1 à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- Les annexes et extensions ne pourront pas être implantés dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 mètres.

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

- Pas de règle retenue.

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

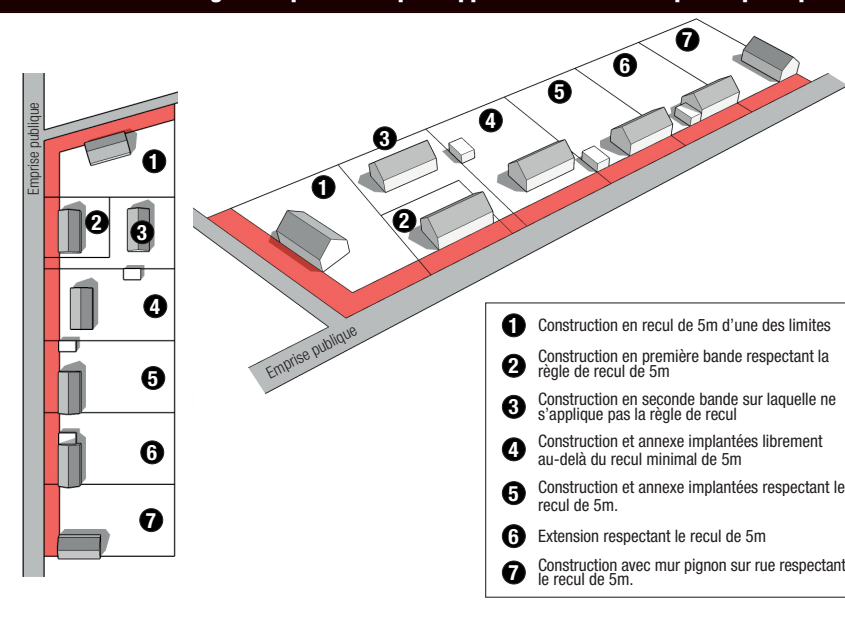
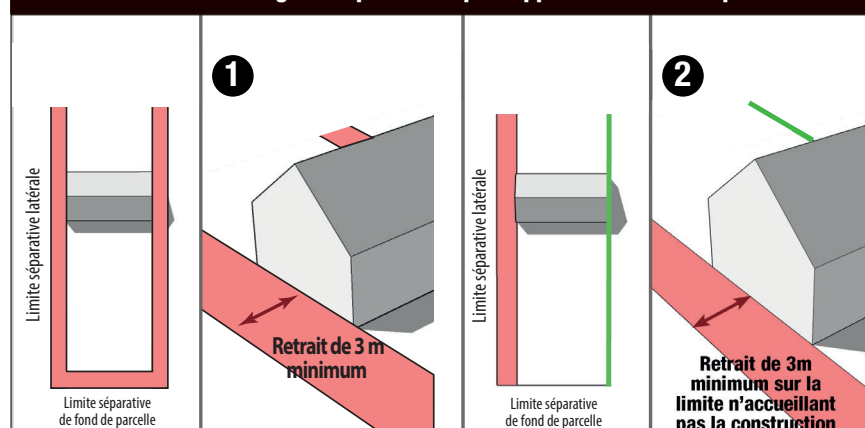


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- Renvoi aux règles communes.

- Emprise au sol des constructions

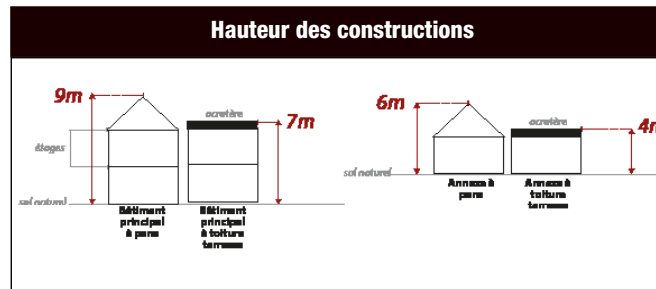
Règle générale

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

- Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

- Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les couvertures devront être adaptées à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile canal ;
 - soit tuile plate ;
 - soit tuile romane ;
 - soit ardoise naturelle ;
 - soit zinc ;

- soit bac acier.

Règle alternative

- Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Renvoi aux règles communes.

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

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

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

• Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

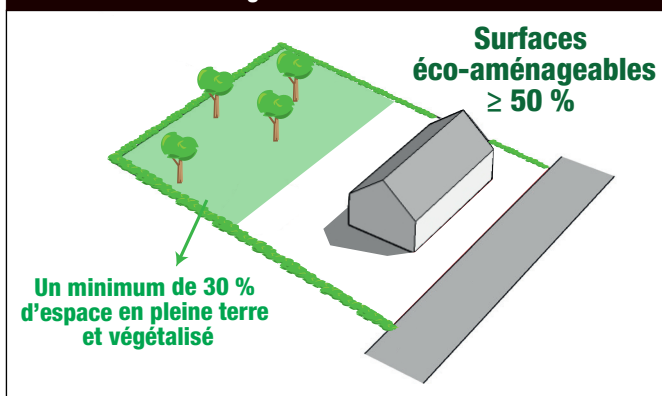
2.5. Stationnement

• Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Il est exigé deux places matérialisées, non-artificialisées par «*Logement*» créé. Une place supplémentaire non matérialisée pourra être exigée pour les constructions supérieures à 150 m² d'emprise au sol.
- Une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*» avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation d'un local ou espace couvert pour les cycles est recommandé.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Eaux usées non domestiques

- Renvoi aux règles communes.

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

Règle générale

- Toute nouvelle construction principale pourra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

Eaux usées domestiques

- Renvoi aux règles communes.

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 2AU

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 2AU

(Présentation non-opposable)

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à accueillir une urbanisation future à moyen ou long terme sur le territoire communal. Cette zone ne disposant actuellement pas des réseaux, équipements et aménagements en capacité suffisante pour accueillir des nouvelles constructions, elle est fermée à l'urbanisation. Son ouverture nécessitera d'opérer une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

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

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

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sont autorisés à condition de ne pas remettre en cause la possible urbanisation future de la zone.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

IV. LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 2AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A

(Présentation non-opposable)

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Elle comporte également des constructions hors cadre agricole ne participant pas à l'armature urbaine du territoire communal (hameaux secondaires, écarts bâtis). Néanmoins, les règles de la zone visent à assurer des possibilités d'évolution de ces constructions (annexes, extensions, changement de destination).

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

 Destination autorisée*

 Destination interdite

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

* ASC = Admis sous conditions

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

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

Règle générale

- Les constructions et installations des « *Exploitations agricoles* » à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales de « *Logements* » aux conditions d'être nécessaires à une « *Exploitation agricole* » et d'être construites à proximité de l'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des « *Logements* » existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une « *Exploitation agricole* » ou à un « *Équipement d'intérêt collectif et services publics* ».

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles est admis pour une destination projetée de « *Logement* », « *Artisanat et commerce de détail* », « *Restauration* », « *Hébergement touristique* », « *Industrie* ».

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les « *Exploitations agricoles* » :

Règle générale

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

Règle alternative

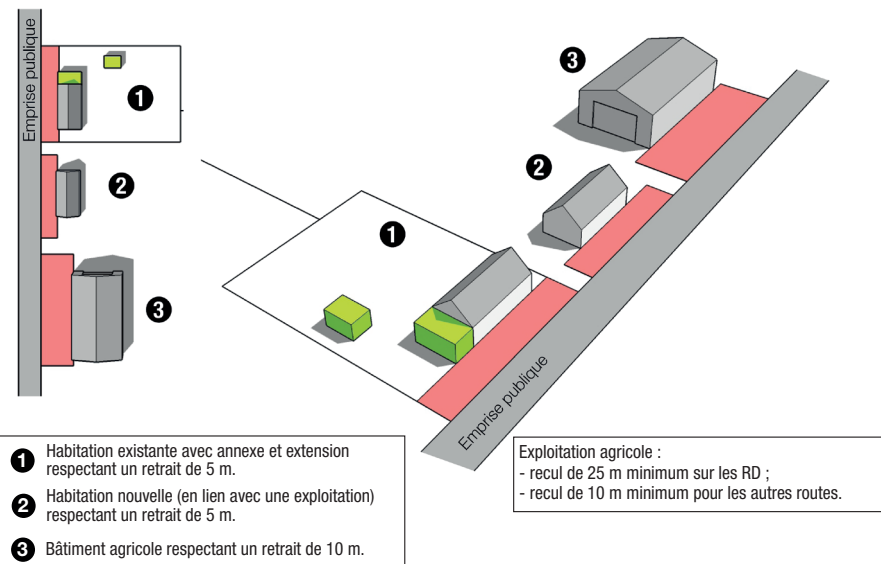
- Un recul différent pourra être imposé, pour prendre en compte les manoeuvres de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation sans générer de risque pour le trafic routier.

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Les constructions (principales, annexes ou extensions) devront s'implanter dans une bande de 5 à 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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



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

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les « *Exploitations agricoles* » :

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les nouvelles constructions des exploitations agricoles doivent respecter un retrait minimal de 50 ou de 100 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU).

Règle alternative

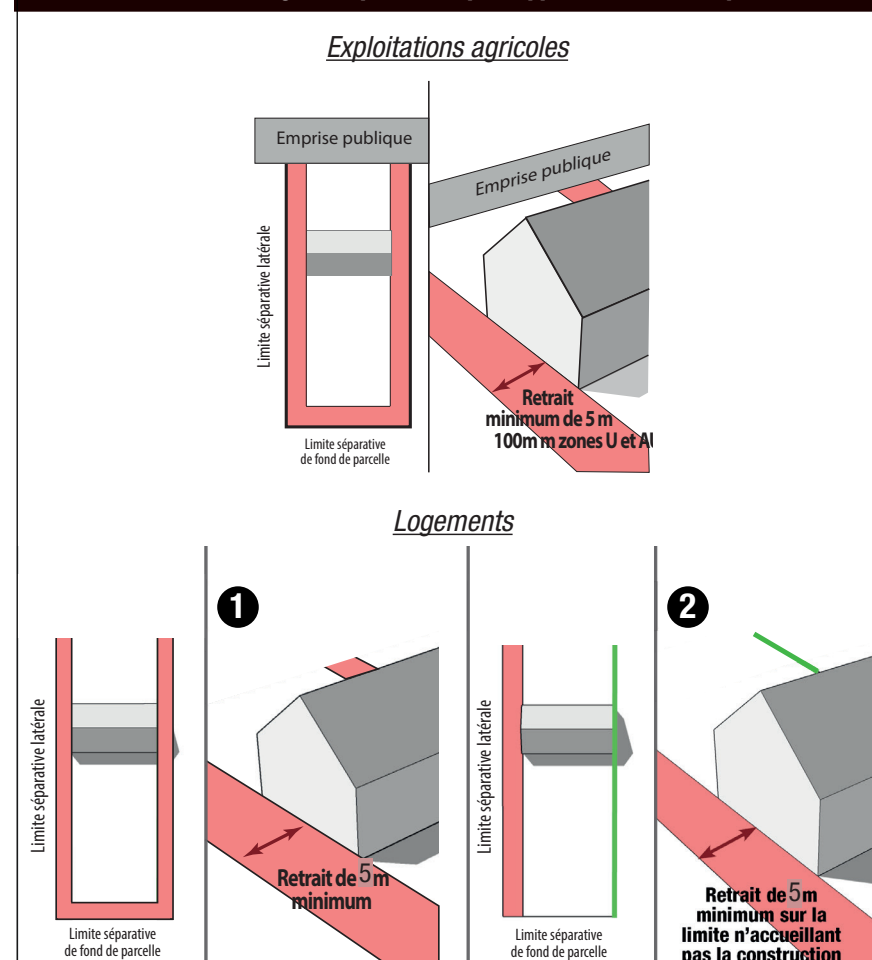
- Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles :
 - lorsqu'une exploitation agricole est déjà existante à moins de 100 mètres d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) sous réserve que la nouvelle exploitation respecte une distance au moins équivalente à celle de l'exploitation existante par rapport aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) ;
 - pour certaines constructions ou activités pouvant être compatibles avec la proximité d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) de type maraîchage, local de vente de produit à la ferme...

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

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

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



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

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

Pour les « *Exploitations agricoles* » :

Règle générale

- L'installation d'un nouveau bâtiment agricole devra se faire à au moins 10 mètres d'un bâtiment agricole existant.

Pour les « *Logements* » :

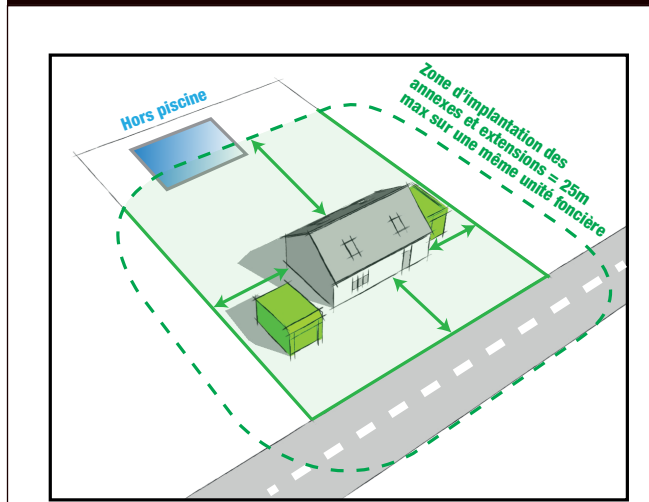
Règle générale

- Les annexes (piscines incluses) des « *Logements* » devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale.

Règle alternative

- Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.) à justifier, dans une limite maximale de 50 m tout compris.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété



2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Pour les « *Exploitations agricoles* » :

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

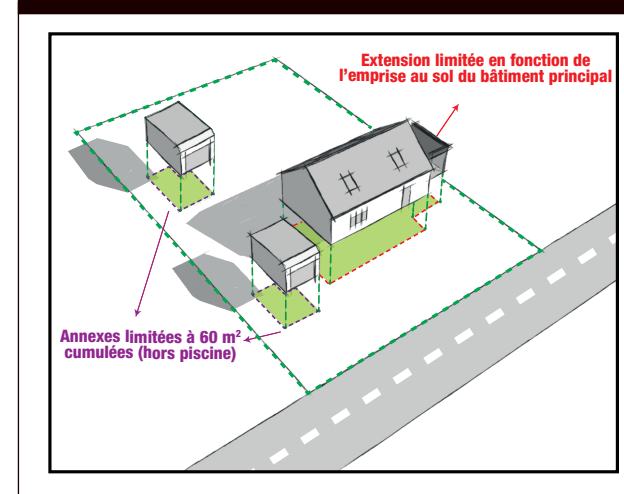
• Emprise au sol des constructions

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol cumulée des constructions (hors piscine) des « *Logements* » est limitée à 250 m² (incluant bâtiment principal, extensions et annexes).
- L'emprise au sol cumulée des annexes des « *Logements* » est limitée à 60 m² (hors piscine et ses aménagements) sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment principal.

Illustration de la règle d'emprise au sol des constructions



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

• Hauteur des constructions

Pour les « *Exploitations agricoles* » :

Règle générale

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

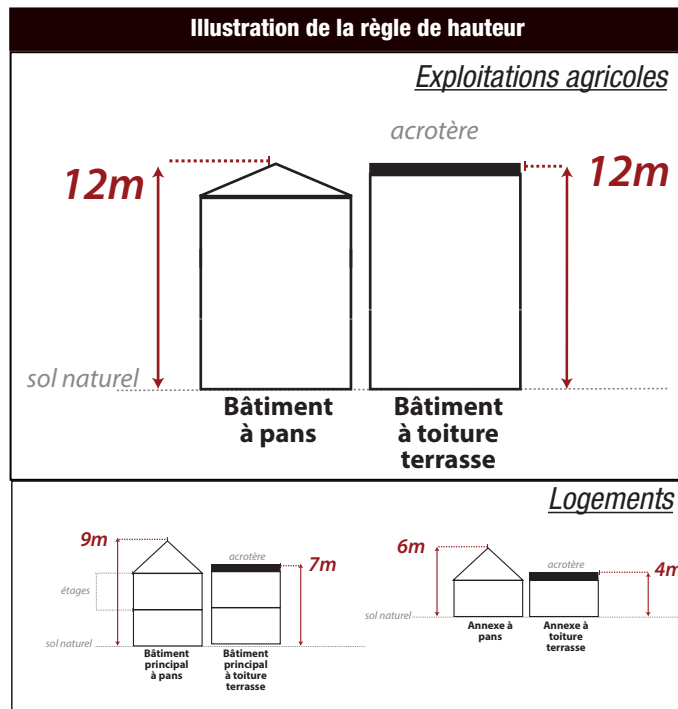
Règle alternative

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

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Les constructions principales des logements individuels devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.



• Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Les couvertures devront être adaptées à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile canal ;
 - soit tuile plate ;
 - soit tuile romane ;
 - soit ardoise naturelle ;
 - soit zinc ;
 - soit bac acier.

Règle alternative

- Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

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

- Coefficient de Biotope par Surface

- Pas de règles.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Il est exigé deux places matérialisées, non-artificialisées par « *Logement* » créé. Une place supplémentaire non matérialisée pourra être exigée pour les constructions supérieures à 150 m² d'emprise au sol.

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Eaux usées non domestiques

- Renvoi aux règles communes.

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

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Toute nouvelle construction principale pourra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

Eaux usées domestiques

- Renvoi aux règles communes.

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE AT

(Présentation non-opposable)

La zone At correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à vocation touristique situé dans un contexte agricole.

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

* ASC = Admis sous conditions

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

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

Règle générale

- Les constructions des «*Exploitations agricoles*» à condition d'être liées à la diversification de l'activité agricole et d'en demeurer accessoire.
- Les constructions et installations à usage de «*Logement*» à condition d'être liées et nécessaires à une activité existante pour la surveillance et le gardiennage du site.
- Les constructions des «*Commerces et activités de service*» à condition d'être implantées dans l'emprise d'une zone At et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les «*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*» à condition d'être liées à une destination autorisée.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

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

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

Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise d'une zone At.

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

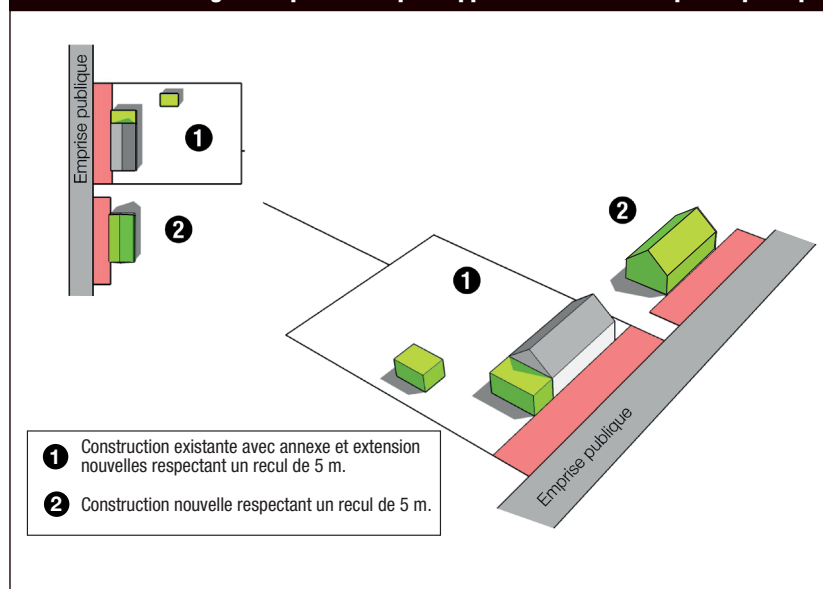
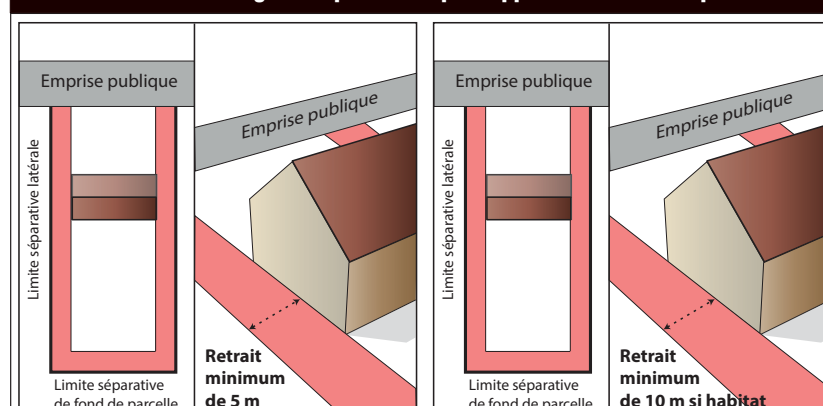


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

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

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale d'une zone At, dans un maximum de 250 m².

Règle alternative

- Dans le cas d'une activité existante supérieure à 250 m² cumulée d'emprise au sol, des extensions ou annexes pourront être autorisées à hauteur de + 30 % de l'existant, dans une limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU.

- **Hauteur des constructions**

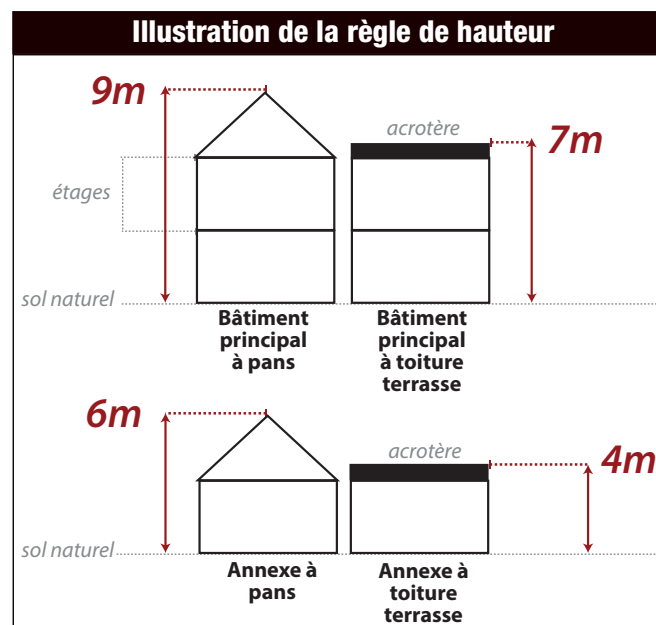
Règle générale

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

- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtiage ou de 4 mètres à l'acrotère.

Règle alternative

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'habitations légères de loisirs de type cabane dans les arbres.



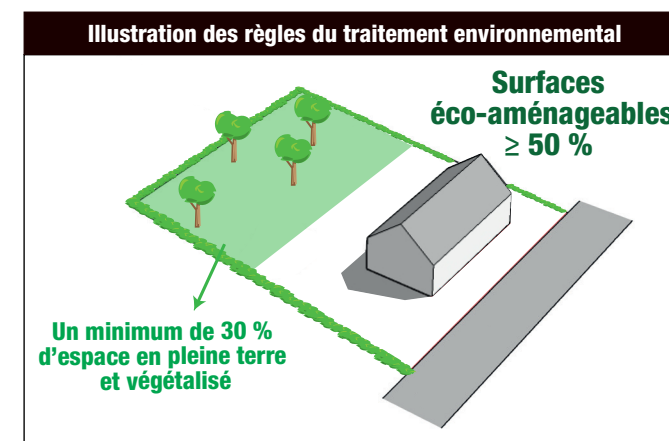
2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

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



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

- Renvoi aux règles communes.

V. LES ZONES AGRICOLES // 2. LA ZONE AT

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

The background of the page is a light gray map. It features a dense grid of white lines representing streets, particularly in the left and center portions. To the right and interspersed within the street grid are irregular, darker gray shapes representing natural zones or parks. A winding road or path is visible in the lower-left quadrant. A dark gray horizontal bar with white text is centered across the middle of the page.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE N

(Présentation non-opposable)

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique). Elle comprend également les exploitations forestières et les secteurs nécessitant la préservation ou restauration des ressources naturelles.

Elle peut regrouper des constructions ne participant pas à l'armature urbaine du territoire communal (hameaux secondaires, écarts bâtis). Néanmoins, les règles de la zone visent à assurer des possibilités d'évolution de ces constructions (annexes, extensions, changement de destination).

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

* ASC = Admis sous conditions

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

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

Règle générale

- Les constructions et installations des « *Exploitations agricoles* » et des « *Exploitations forestières* » à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques et nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales de « *Logements* » aux conditions d'être nécessaires à une « *Exploitation agricole* » et d'être construites à proximité de l'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des « *Logements* » existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une « *Exploitation agricole* » ou à un « *Équipement d'intérêt collectif et services publics* ».

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles est admis pour une destination projetée de « *Logement* », « *Artisanat et commerce de détail* », « *Restauration* », « *Hébergement touristique* », « *Industrie* ».

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les « *Exploitations agricoles et forestières* » :

Règle générale

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

Règle alternative

- Un recul différent pourra être imposé, pour prendre en compte les manoeuvres de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation sans générer de risque pour le trafic routier.

Pour les « *Logements* » :

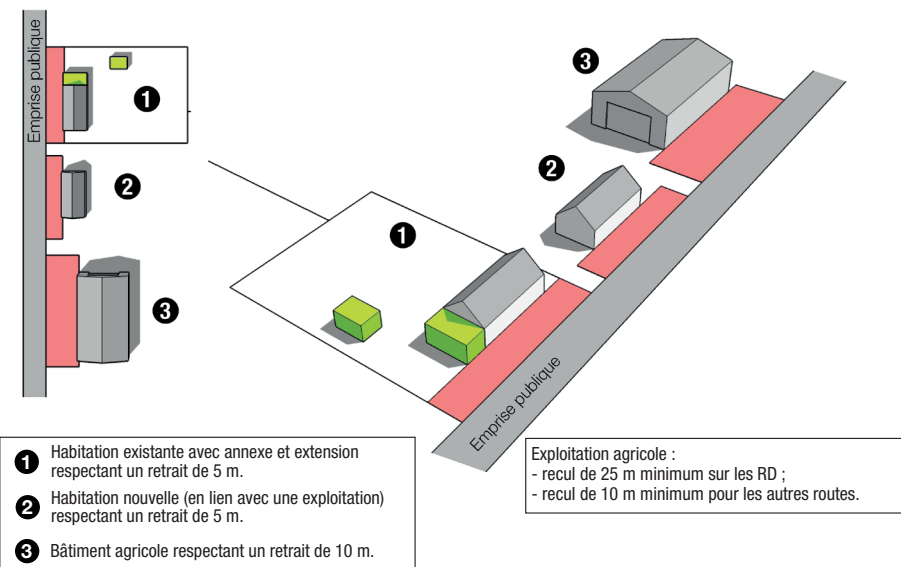
Règle générale

- Les constructions (principales, annexes et extensions) devront s'implanter dans une bande de 5 à 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Règle alternative

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

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



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

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les « *Exploitations agricoles et forestières* » :

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les nouvelles constructions des exploitations agricoles doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU).

Règle alternative

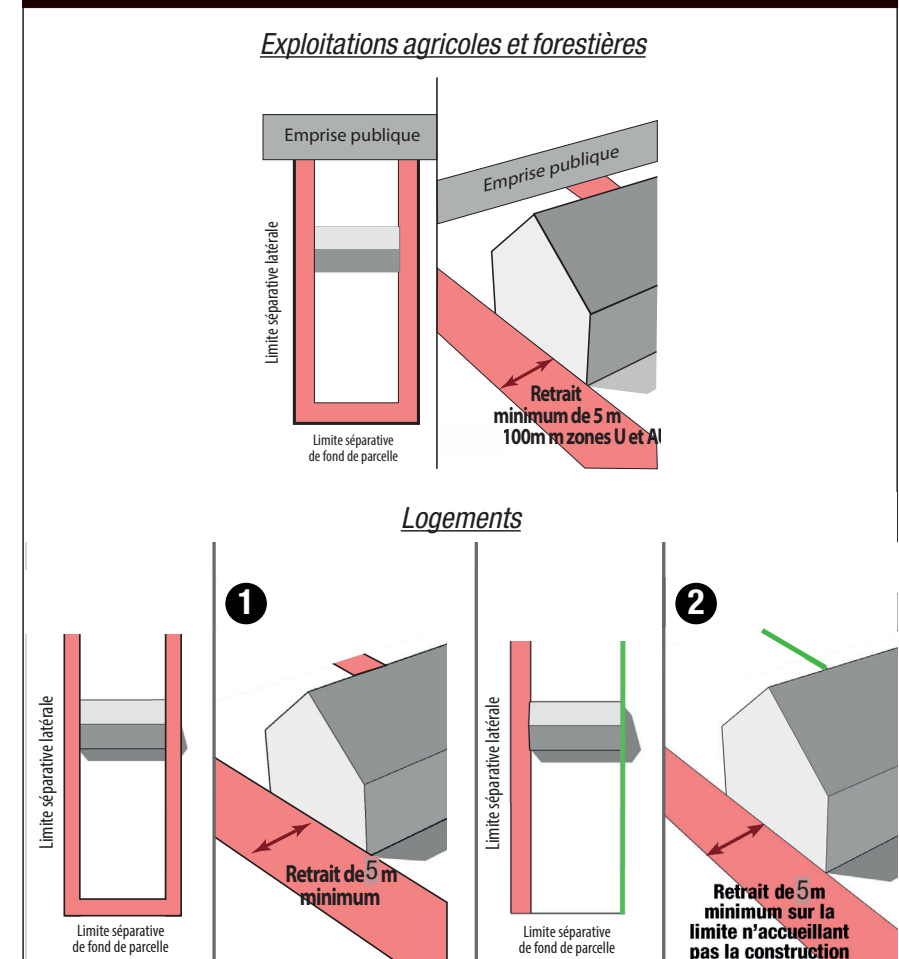
- Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles :
 - lorsqu'une exploitation agricole est déjà existante à moins de 100 mètres d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) sous réserve que la nouvelle exploitation respecte une distance au moins équivalente à celle de l'exploitation existante par rapport aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) ;
 - pour certaines constructions ou activités pouvant être compatibles avec la proximité d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) de type maraîchage, local de vente de produit à la ferme...

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

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

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



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

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

Pour les « *Exploitations agricoles et forestières* » :

Règle générale

- L'installation d'un nouveau bâtiment agricole devra se faire à au moins 10 mètres d'un bâtiment agricole existant.

Pour les « *Logements* » :

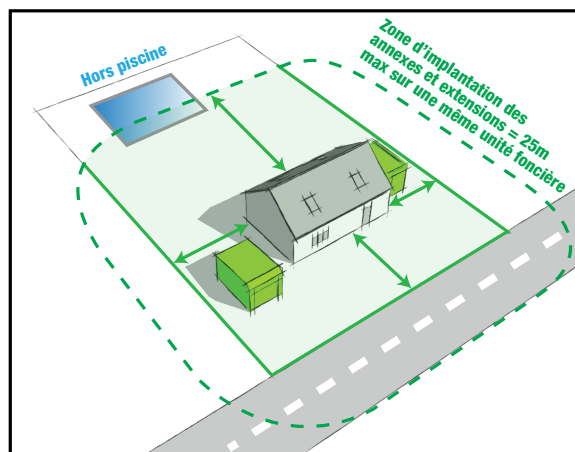
Règle générale

- Les annexes (piscines incluses) des « *Logements* » devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale.

Règle alternative

- Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.) à justifier, dans une limite maximale de 50 m tout compris.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété



2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Pour les « *Exploitations agricoles et forestières* » :

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

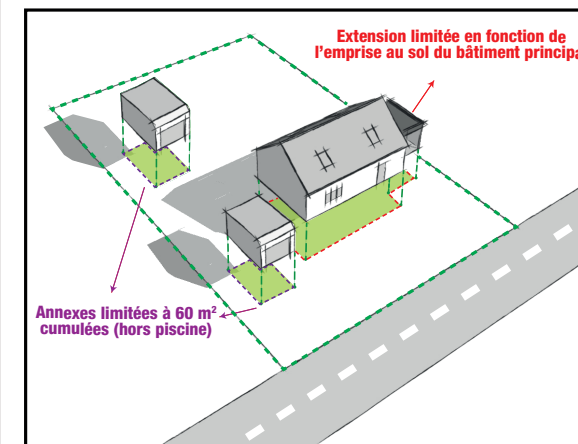
• Emprise au sol des constructions

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol cumulée des constructions (hors piscine) des « *Logements* » est limitée à 250 m² (incluant bâtiment principal, extensions et annexes).
- L'emprise au sol cumulée des annexes des « *Logements* » est limitée à 60 m² (hors piscine et ses aménagements) sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment principal.

Illustration de la règle d'emprise au sol des constructions



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

• Hauteur des constructions

Pour les « *Exploitations agricoles et forestières* » :

Règle générale

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

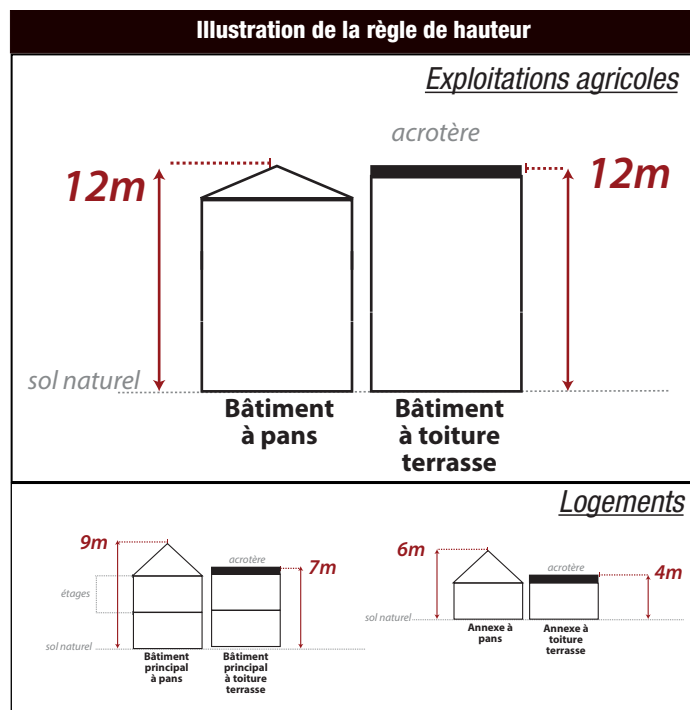
Règle alternative

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

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Les constructions principales des logements individuels devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Les couvertures devront être adaptées à la pente des toitures et avoir un aspect :
 - soit tuile canal ;
 - soit tuile plate ;
 - soit tuile romane ;
 - soit ardoise naturelle ;
 - soit zinc ;
 - soit bac acier.

Règle alternative

- Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pas de règle retenue.

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

- Coefficient de Biotope par Surface

- Pas de règles.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

- Il est exigé deux places matérialisées, non-artificialisées par « *Logement* » créé. Une place supplémentaire non matérialisée pourra être exigée pour les constructions supérieures à 150 m² d'emprise au sol.

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

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

- Renvoi aux règles communes.

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

Eaux usées domestiques

- Renvoi aux règles communes.

Eaux usées non domestiques

- Renvoi aux règles communes.

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

Pour les « *Logements* » :

Règle générale

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

- Les eaux de pluies collectées en toiture peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou à la dernière norme en vigueur.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE NP

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NP

(Présentation non-opposable)

La zone Np correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels exceptionnels justifiant une protection stricte. Elle comprend également les secteurs nécessitant de prévenir les risques, notamment d'expansions des crues.

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

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

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

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

- Renvoi aux règles communes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES NATURELLES // 2. LA ZONE NP

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environ- nementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NC

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NCAP

(Présentation non-opposable)

La zone Ncap correspond à un secteur qui pourrait être un périmètre de protection immédiat d'un captage aujourd'hui abandonné. Il permet d'assurer la protection du captage tout en permettant des travaux si nécessaire.

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

	Destination autorisée*
	Destination interdite

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

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

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

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

- Renvoi aux règles communes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE NCAP

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environ- nementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.



VII - ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

1.1 - Destination des constructions

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

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des articles du règlement du PLU :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination « *Exploitation agricole et forestière* » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2. Pour la destination « *Habitation* » : logement, hébergement ;
3. Pour la destination « *Commerce et activités de service* » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, hébergement touristique, cinéma ;
4. Pour la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics* » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte.
5. Pour la destination « *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire* » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les annexes et extensions sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal (construction principale).

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sur la base du critère de « nécessité », peut être autorisé le logement de l'agriculteur, l'hébergement touristique à la ferme, les constructions pour la vente directe des produits de l'exploitation.
- Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Recouvre également les maisons forestières.

Habitation

- Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Les logements recouvrent notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. On y retrouve également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) mais aussi les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Mais aussi les meublés de tourisme, dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.
- Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite,

les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonome.

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hôtel : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de service.
- Hébergement touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée autres que les hôtels, notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, mais également les terrains de campings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les locaux destinées au fonctionnement (bureau, sanitaire...).
- Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mention-

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

née à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salle d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satis-

faire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Lieux de culte : recouvre les édifices dans lesquels se regroupent les pratiquants d'une religion afin de prier et célébrer un culte au cours de cérémonies organisées.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

- Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Entrepôt : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Bureau : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie téléphonique.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

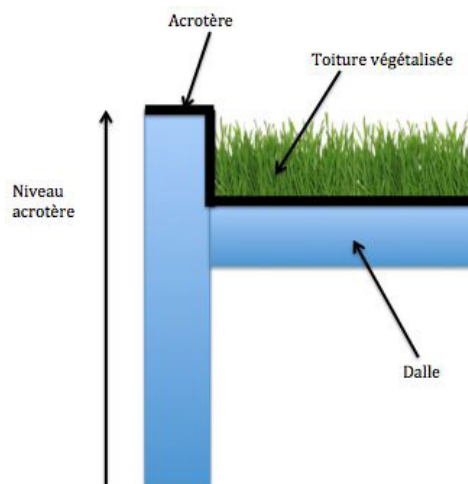
1.2 - Définitions et précisions sur l'application des règles

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propreté

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (figure sur les documents graphiques du PLU), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLU).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut

être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemple d'annexes pour une habitation : garage, abri de jardin, abri vélos, bûcher, local d'ordures ménagères, local technique... ;

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,50m.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole

L'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment agricole dépend de sa destination et de son caractère nécessaire pour l'accomplissement d'une activité. La délivrance d'une autorisation d'urbanisme se fait donc par dérogation, puisque l'article L. 311-1 du Code rural exclu toutes édifications et installations de bâtiments dans une zone agricole.

Seules les installations agricoles suivantes sont admises au titre du PLU :

- stockage ou transformation de production ;
- stockage de matériels agricoles ;
- élevage et abri d'animaux ;
- lieu de valorisation agricole ;
- silos, ateliers, cuves, hangars ;
- hangars, auvents, couvertures ;
- locaux de traite, stockage d'aliments, logis de bêtes ;
- espaces de vente, d'exposition et de tourisme agricole.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-32 à R111-35 du code de l'urbanisme.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Cette pratique est réglementée aux articles R111-47 à R111-50 du code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations (ou sous-destination) de construction. Soit le changement est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire. Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public).

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface est un pourcentage. Il définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface non-bâti d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Il peut être

associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Le calcul du CBS est défini de la façon suivante dans le présent PLU :

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

Ex : Je possède un terrain de 1 500m². Il est demandé un CBS minimum de 50% :

- soit je préserve 750m² d'espace de pleine terre (=750 x 100%) ;
- soit je préserve 500m² de pleine terre + 500m² de surface perméable (= 500 x 100% + 500 x 50%) ;
- soit je préserve 500m² de pleine terre + 250m² de surface perméable + 250m² d'espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés (= 500 x 100% + 250 x 50% + 250 x 50%).

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL)

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine privé

L'article L2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'État ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier).

Selon l'art. L52 du Code du domaine de l'État, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture (aussi appelé gouttière). Élément permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc. . . .

Emplacements réservés

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage public d'infrastructure ou de superstructure, installation d'intérêt général, espace vert, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol

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

Emprise publique

Les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limite de ces emprises sont celles définies en limite séparative.

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de

terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

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

Façade – pignon

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment et ayant le linéaire le plus long. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

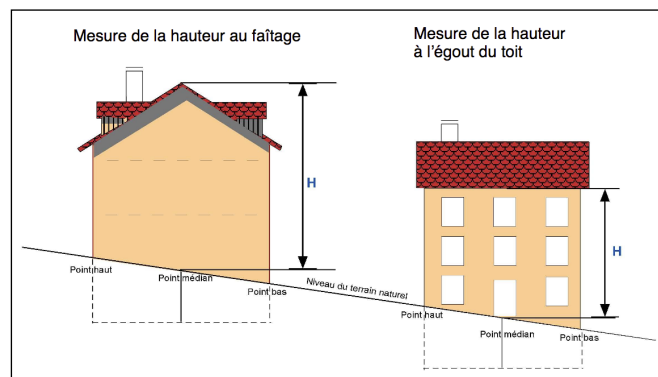
Habitations légères de loisirs

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur

La hauteur totale (au faîtage) d'une construction, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



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

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'État en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Maison individuelle

Est considérée comme maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP). Les balcons, cor-

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

niches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Traitement paysager

Le traitement paysager est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végé-

taux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des nouvelles plantations d'essences locales doivent être installées. Elles doivent de préférence être diversifiées.

Traitement végétalisé

Pour des toitures végétalisées, trois types de plantation sont possibles :

- végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;
- végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;
- végétalisation intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir de véritable petit jardin.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Véranda

Une véranda désigne une pièce à vivre généralement située dans le prolongement de l'habitation principale. Elle est constituée d'un toit transparent ou translucide et de parois essentiellement vitrées.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

Zonage

Le zonage regroupe les 4 grandes zones (U, AU, A, N). Il exprime la délimitation graphique des zones. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

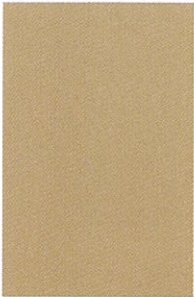
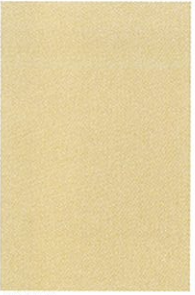
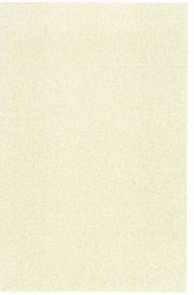
Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation soumise aux mêmes règles (ex : Ua, N, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ux, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

VII. ANNEXES // 2. NUANCIER DÉPARTEMENTAL

Document à valeur réglementaire

Nota : Des changements mineurs de la colorimétrie des illustrations ont pu émerger lors de l'impression du présent document, il est conseillé de consulter le document original disponible en mairie.

L E S E N D U I T S						
						
CE 01	CE 02	CE 03	CE 04	CE 05	CE 06	CE 07
						
CE 08	CE 09	CE 10	CE 11	CE 12	CE 13	CE 14

VII. ANNEXES // 2. NUANCIER DÉPARTEMENTAL

Document à valeur réglementaire

Nota : Des changements mineurs de la colorimétrie des illustrations ont pu émerger lors de l'impression du présent document, il est conseillé de consulter le document original disponible en mairie.



VII. ANNEXES // 2. NUANCIER DÉPARTEMENTAL

Document à valeur réglementaire

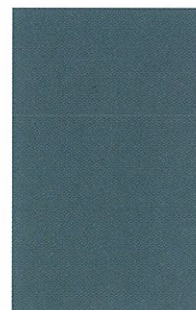
Nota : Des changements mineurs de la colorimétrie des illustrations ont pu émerger lors de l'impression du présent document, il est conseillé de consulter le document original disponible en mairie.



CM 19



CM 20



CM 21



CM 22



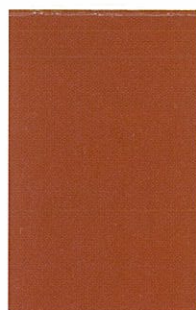
CM 23



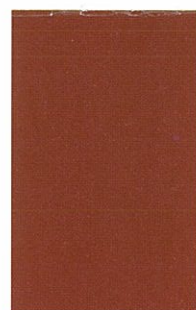
CM 24



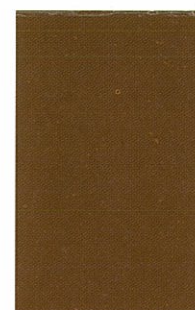
CM 25



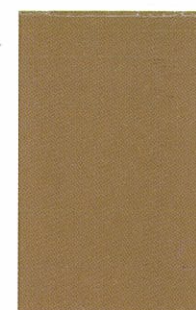
CM 26



CM 27



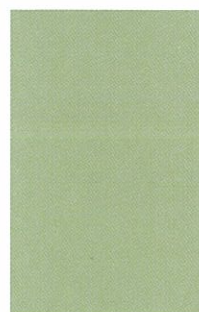
CM 28



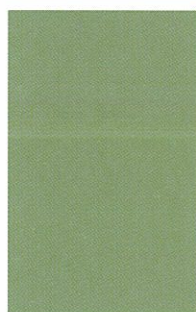
CM 29



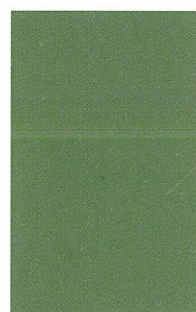
CM 30



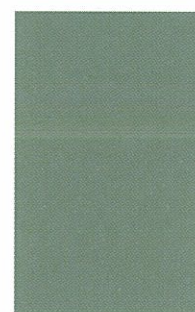
CM 31



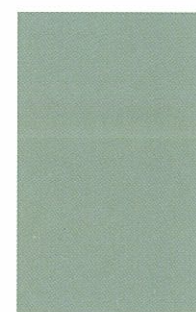
CM 32



CM 33



CM 34



CM 35



CM 36

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT
1 rue des Allois 87000 Limoges tél. 05 55 32 32 40 fax 05 55 32 23 25

