

Plan Local d'Urbanisme VERNEUIL-SUR-VIENNE Haute-Vienne (87)

3

RÉGLEMENT

3.1

RÉGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire

Le Président,
Jean-Paul DURET

Sommaire

I - RÈGLES GÉNÉRALES

P. 5

II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

P. 9

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

P. 15

3.1 - Zone Ua	17.	3.5 - Zone Ut	29.
3.2 - Zone Ub	19.	3.6 - Zone Ux	31.
3.3 - Zone Uv	23.	3.7 - Zone Uj	33.
3.4 - Zone Ue	27.		

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

P. 35

4.1 - Zone 1AU	37.	4.4 - Zone 2AU	45.
4.2 - Zone 1AUe	41.		
4.3 - Zone 1AUx	43.		

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

P. 47

5.1 - Zone A	49.
5.2 - Zone Am	51.

VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

P. 53

6.1 - Zone N	55.
6.2 - Zone NI	57.
6.3 - Zone Np	59.

VII- ANNEXES

P. 61

The background of the slide is a light gray map of a city grid. A prominent red horizontal bar is centered across the middle of the page, containing the text 'I - RÈGLES GÉNÉRALES'. The map shows various street patterns, including a grid and some winding paths, with some areas shaded in a slightly darker gray to represent parks or undeveloped land.

I -

RÈGLES GÉNÉRALES

1. Règles Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Verneuil-sur-Vienne

Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 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 1er - Titre 1er - Chapitre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R.111-1 à R.111-53), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R.111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique.
- R.111-4 : sites archéologiques.
- R.111-21 et R.111-22 : densité et reconstruction des constructions.
- R.111-23 et R.111-24 : performances environnementales et énergétiques.
- R.111-25 : réalisation d'aires de stationnement.
- R.111-26 : protection de l'environnement.

- R.111-27 : respect du caractère des lieux.
- R.111-31 à R.111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- R.111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- R.111-52 et R.111-53 : dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

Article 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.

Les zones U sont les suivantes :

- Ua : zone Urbaine ancienne
- Ub : zone Urbaine d'extension récente de type pavillonnaire, scindée en 4 secteurs : Ub₁, Ub₂, Ub₃ et Ub₄
- Uv : zone Urbaine des villages qui comptent plus de 12 constructions et où aucune construction principale n'est envisageable. Cette zone est scindée en 2 secteurs : Uv₁ et Uv₂
- Ue : zone Urbaine à vocation principale

- d'équipements publics et les services, scindée en deux secteurs: Ue₁ et Ue₂
- Uj : fonds de jardins ou parcs présents dans les zones urbaines
- Ux : zone Urbaine à vocation principale économique, scindée en deux secteurs: Ux₁ et Ux₂
- Ut: zone Urbaine à vocation principale touristique.

Les zones AU sont les suivantes :

- 1AU : zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat à court terme
- 1AUe : zone à urbaniser à court terme et à vocation d'équipements.
- 1AUx : zone à urbaniser à court terme et à vocation économique.

Les zones A sont les suivantes :

- A : zone Agricole
- Am: zone Agricole maraîchage

Les zones N sont les suivantes :

- N : zone Naturelle
- Np : zone Naturelle du patrimoine environnemental
- Ni : zone Naturelle à vocation principale d'activités de loisirs.

Article 4 : Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L.152-3 et suivants du CU

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

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

Article 5 : Réglementation relative aux clôtures

Article R.421-2 CU

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de

1. Règles Générales

toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé).

Ainsi tout autre type de clôtures est soumis à une obligation de déclaration.

Article 6 : Reconstruction des constructions

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles en disposent autrement.

Article 7 : Bâti existant non conforme

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.

Article 8 : Application des règles du PLU dans le cas d'une division de propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 9 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables.

Article 10 : Les Emplacements Réservés

Article L.151-41 du CU

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini

par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article 11 : Les Espaces Boisés

Article L.113-1 et L.113-2 du CU

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

1. Règles Générales

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article 12 : Les carrières

Article R151-34 2° CU

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Ainsi, les exploitations de carrières sont interdites sur l'ensemble des zones excepté pour les sites repérés sur le règlement graphique.

The background is a light gray map of a city grid. A prominent red banner is overlaid horizontally across the middle of the page. The banner contains white text. The map shows a dense network of streets, with some areas shaded in a slightly darker gray, possibly representing parks or undeveloped land. A dashed line, likely representing a transit route, winds through the grid.

II -

RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2. Règles communes à toutes les zones

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, 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 à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Hormis au sein des secteurs délimité au plan de zonage comme à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (par application du R.151-34), l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières sont interdites.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle alternative à l'application des dispositions du chapitre 2 pour les équipements d'intérêt collectif et de service public

- Les dispositions du Chapitre 2 de s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- Un recul supplémentaire à celui défini pour chaque zone pourra être imposé et déterminé 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 en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

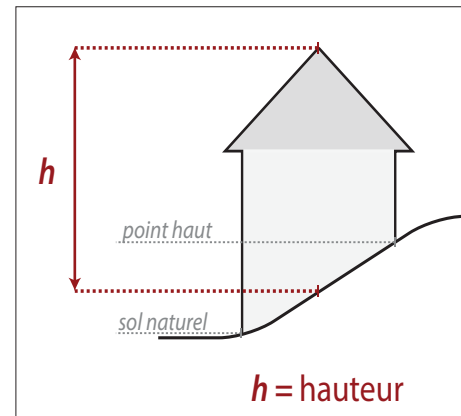
- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une cohérence d'aspect.

Volumétrie

- **Hauteur des constructions**

Modalités d'application de la règle

- La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.
- Lorsque la construction s'implante sur un terrain avec un dénivelé supérieur à 2 %, le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu du différentiel d'altitude existant entre le point haut et le point bas de la construction au regard du sol naturel (voir schéma ci-contre).



- Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments techniques de faible emprise (comme les souches de cheminée, de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales**

- Les constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme, les matériaux qu'elles utilisent ou une innovation environnementale de performance énergétique (notamment lorsqu'elles s'inscrivent dans des démarches de type Haute Qualité Environnementale, construction à énergie passive, etc.) pourront s'adapter à certaines règles fixées ci-après (règles d'implantation, règles volumétrique, caractéristiques des façades et des toitures) à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager.

2. Règles communes à toutes les zones

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades et de menuiserie devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE annexé au présent règlement. Le blanc est également admis.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ou présentant un aspect naturel (exception faite des éléments de menuiserie) ne devront pas recevoir de mise en peinture ou être recouvert.
- Les éléments architecturaux et les modénatures destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, listels, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.
- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

Règle alternative

- Nonobstant les dispositions ci-dessus, des teintes de façades différentes pourront être admises pour les constructions agricoles et les bâtiments d'activités sous condition de s'intégrer harmonieusement à leur environnement bâti, naturel ou paysager.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Pour les constructions principales :

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (ilot ou rue).
- Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées dans toutes les zones.
- Pour les constructions principales à destination d'habitation dont la toiture présente deux pans ou plus, seuls la tuile de ton brun-rouge, les matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.
- Les fenêtres de toit devront être incorporées à la toiture.

Pour les annexes et les extensions :

- Pour les toitures d'annexes et d'extensions, l'aspect devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

Panneaux photovoltaïques :

- L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.
- Hormis pour les bâtiments agricoles, leur implantation devra respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée).

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- Les clôtures pourront être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie surmontée d'un simple grillage ou d'une palissade en bois ou en matériaux teintée dans les teintes autorisées, et/ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences locales éventuellement doublée d'un simple grillage ou d'une palissade en bois ou en matériaux teintée dans les teintes autorisées.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les teintes des parties maçonnées, des éventuels éléments ajourés et/ou éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE annexé au présent règlement. Le blanc est également admis.
- La hauteur maximale admise est de 2 mètres.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Les clôtures encadrant des activités économiques pourront s'adapter à la règle de hauteur selon les besoins, notamment en terme de sécurité.

- La reconstruction à l'identique d'un mur existant et dérogeant à la règle de hauteur maximale est autorisée dans le cas où il est de qualité architecturale.

2. Règles communes à toutes les zones

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

Modalités d'application de la règle

- Les travaux réalisés sur les bâtiments protégés recensés sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir pour les travaux habituellement non soumis à permis de construire.

Règle générale

Tout travaux devra :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halles d'entrée, en veillant à la bonne mise en oeuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures; mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

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

- Tout nouveau projet devra tenir compte des éléments plantés pré-existants et rechercher au maximum leur conservation s'ils sont de qualité.
- Dans le cas de création de haies végétalisées, des haies champêtres mixtes, avec des essences locales, devront être réalisées.

Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement doivent être réalisées au sein de l'assiette foncière des projets.
- Un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles devra être prévu.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :

- 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé ;
- 1,5 m² pour un vélo.

Règle alternative

- Il peut être dérogé aux obligations fixées pour chaque zone dans le cadre de la réalisation d'annexes ou d'extensions des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires ou si elle n'est pas liée à une augmentation du nombre d'emplois ou de visiteurs.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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**

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait un plus grand risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Une largeur minimal de 3 mètres minimum est fixée pour les chaussées.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations.
- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être

2. Règles communes à toutes les zones

facilement accessible pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

Desserte par les réseaux

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

- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit muni d'un dispositif de trop plein muni d'un clapet anti-retour pour éviter toute contamination du réseau public.
- La conformité de l'installation doit être vérifiée par le service de l'eau gestionnaire.

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

Eaux usées domestiques

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation située dans la zone d'assainissement collectif définie par le schéma directeur d'assainissement de la collectivité. Si la topographie ou les contraintes techniques l'exigent, un système de relevage sera exigé.

- Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

- Les nouvelles constructions ou installations implantées dans un secteur n'ayant

pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur ou au zonage d'assainissement doit mettre en place un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

- En l'absence d'assainissement collectif existant ou projeté, les constructions et installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation en vigueur (notamment au règlement de service SPANC), et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain ainsi qu'aux effluents à traiter (qualitatif et quantitatif).

- Toute demande de permis de construire ou d'aménager doit être notamment accompagnée d'une attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif délivrée par le SPANC de Limoges Métropole.

- L'évacuation des eaux usées directement dans les milieux naturels et notamment les rivières fossés ainsi que dans les réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux usées non domestiques

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du service de l'assainissement, qui peut

imposer certaines prescriptions à respecter, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. Elle peut faire l'objet d'une convention de rejet le cas échéant.

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

- Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (Cf. orientation 3D du SDAGE Loire-Bretagne) et fournir à la commune une étude hydrogéopédologique déterminant les caractéristiques du sol et sa capacité d'infiltration.

- Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ainsi, tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole.

- Tout rejet au fossé d'une voie communale, communautaire, départementale, nationale... est soumis à autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de ladite voie.

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

- 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

1. Zone Ua

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les industries et centres de congrès et d'exposition.
- Les commerces de gros.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

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

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ua
Exploitation agricole et forestière	<input checked="" type="checkbox"/>
Exploitation agricole	<input checked="" type="checkbox"/>
Exploitation forestière	<input checked="" type="checkbox"/>
Habitation	<input type="checkbox"/>
Logement	<input type="checkbox"/>
Hébergement	<input type="checkbox"/>
Commerce et activité de service	<input type="checkbox"/>
Artisanat et commerce de détail	<input type="checkbox"/>
Restauration	<input type="checkbox"/>
Commerce de gros	<input checked="" type="checkbox"/>
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<input type="checkbox"/>
Hébergement hôtelier et touristique	<input type="checkbox"/>
Cinéma	<input type="checkbox"/>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<input type="checkbox"/>
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<input type="checkbox"/>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	<input type="checkbox"/>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<input type="checkbox"/>
Salles d'art et de spectacles	<input type="checkbox"/>
Équipements sportifs	<input type="checkbox"/>
Autres équipements recevant du public	<input type="checkbox"/>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<input type="checkbox"/>
Industrie	<input checked="" type="checkbox"/>
Entrepôt	<input type="checkbox"/>
Bureau	<input type="checkbox"/>
Centre de congrès et d'exposition	<input checked="" type="checkbox"/>
Installations classées pour la protection de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>
Autorisation	<input checked="" type="checkbox"/>
Enregistrement	ASC
Déclaration	ASC

*ASC: autorisé sous conditions

1. Zone Ua

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées
 - soit à l'alignement des voies,
 - soit avec un retrait de 3 mètres maximum.

Règle Alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines ou dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.
- Un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (bâtiment principal, annexes, extensions ou mur existant) soit implanté en tout ou partie à l'alignement.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour les constructions principales et extensions:

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Un recul minimum de 3 m est imposé sur la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.
- Si la construction s'implante sur une seule limite séparative, elle devra le faire de façon à privilégier la mitoyenneté avec le bâti limitrophe existant.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent être implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit avec un recul minimal de 1,90 mètres.

Volumétrie

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions principales:

- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).
- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6m.

Règle Alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, hors annexes.

- Emprise au sol

- Les constructions, installations et changements de destination des commerces de détail, des locaux d'artisanat et des entrepôts si leur surface de plancher n'excède pas 400 m².

2. Zone Ub

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Pour le secteur Ub₁:

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Le commerce de gros et les cinémas.
- L'industrie, les entrepôts et centre de congrès et d'expositions.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Pour le secteur Ub₂:

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- L'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique et cinéma.
- L'industrie, les entrepôts et centre de congrès et d'expositions.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Pour les secteurs Ub₃ et Ub₄:

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activités de services

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- L'industrie, les entrepôts et centre de congrès et d'expositions.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Pour le secteur Ub₁:

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant des régimes de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

2. Zone Ub

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ub 1	Ub 2	Ub 3	Ub4
Exploitation agricole et forestière	X	X	X	X
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation				
Logement				
Hébergement				
Commerce et activité de service			X	X
Artisanat et commerce de détail		X	X	X
Restauration		X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique		X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
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 ou et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Installations classées pour la protection de l'environnement	X	X	X	X
Autorisation	X	X	X	X
Enregistrement	ASC	X	X	X
Déclaration	ASC	X	X	X

2. Zone Ub

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Pour les constructions principales et extensions:

- Les constructions doivent respecter un retrait de l'alignement d'une distance minimale de 3 m.

Pour les annexes:

- Les annexes doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'emprise du domaine public.

Règle Alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines ou dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour les constructions principales et extensions:

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou en retrait de ces limites.
- Si la construction s'implante sur l'une des limites séparatives latérales, un recul minimum de 3 m est imposé sur la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.
- Si la construction s'implante sur aucune des deux limites séparatives latérales, elle doit être implantée, en tout ou partie, avec un recul compris entre 3 et 10 mètres d'une des deux limites.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent être implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit avec un recul minimal de 1,90 mètres.

Règle alternative

- Les constructions pourront s'adapter à la règle générale dans un souci de cohérence avec l'environnement bâti limitrophe.
- Les annexes dont la hauteur totale est

inférieure à 4,00 mètres et la longueur inférieure à 6 mètres respecteront un recul minimum de 1,50 mètres sans ouverture directe vers la limite séparative.

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

Règle générale

- Les annexes ne devront pas être éloignées de plus de 15 m des constructions principales.

Volumétrie

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- La surface de plancher totale cumulée des annexes et extensions devra être inférieure ou égale à 50% de la superficie de plancher de la construction principale.

Pour le secteur Ub₁ :

- Les constructions, installations et changements de destination des commerces de détail et locaux d'artisanat si leur surface de plancher n'excède pas 400 m².

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions principales et extensions:

Pour les secteurs Ub₁, Ub₂ et Ub₃:

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur ne pourra excéder 9 m.

Pour le secteur Ub₄:

- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus

2. Zone Ub

combles aménagés (R + 2 + C).

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Règle Alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² ;
 - pour les constructions autre que celles à vocation d'habitat, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
 - un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.

3. Zone Uv

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les usages, affectations des sols , des constructions et des activités non mentionnés à l'article suivants sont interdits.

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

- Les annexes et extensions des habitations existantes, sur une même unité foncière.
- Les locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION		Uv
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X
Habitation		
Logement		
Hébergement		X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hébergement hôtelier et touristique		X
Cinéma		X
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 ou et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salles d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		X
Entrepôt		X
Bureau		X
Centre de congrès et d'exposition		X
Installations classées pour la protection de l'environnement		
Autorisation		X
Enregistrement		X
Déclaration		X

3. Zone Uv

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Pour le secteur Uv₁

- Les constructions principales doivent être implantées:
 - soit à l'alignement des voies,
 - soit avec un retrait de 3 mètres maximum.
- Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport à l'emprise du domaine public.

Pour le secteur Uv₂

Pour les constructions principales et extensions

- Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie, avec un retrait d'une distance minimale de 3 m et maximale de 15 m.

Pour les annexes:

- Les annexes doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'emprise du domaine public.

Règle Alternative

Pour le secteur Uv₁

- Un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (bâtiment principal, annexes, extensions ou mur existant) soit implanté en tout ou partie à l'alignement.

Pour le secteur Uv₁ et Uv₂

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines ou dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour le secteur Uv₁

Pour les constructions principales et extensions:

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

- Un recul minimum de 3 m est imposé sur la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.
- Si la construction s'implante sur une seule limite séparative, elle devra le faire de façon à privilégier la mitoyenneté avec le bâti limitrophe existant.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent être implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit avec un recul minimal de 1,90 mètres.

Pour le secteur Uv₂

- Les constructions doivent être implantées:
 - sur les deux limites séparatives latérales,
 - sur l'une des deux limites séparatives latérales,
 - sur aucune des deux limites séparatives latérales.
- Si la construction s'implante sur l'une des limites séparatives latérales, un recul minimum de 3 m est imposé sur la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.
- Si la construction s'implante sur aucune des deux limites séparatives latérales, elle doit être implantée, en tout ou partie, avec un recul compris entre 3 et 10 mètres.

Pour les annexes :

Règle générale

- Les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives ou respecter un recul minimal de 1,90m.

Règle Alternative

Pour le secteur Uv₂

Pour les annexes:

- Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 4,00 mètres et la longueur inférieure à 6 mètres respecteront un recul minimum de 1,50 mètres sans ouverture directe vers la limite séparative.

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

Règle générale

- Les annexes ne devront pas être éloignées de plus de 15 m des constructions principales, en tout ou partie.

3. Zone Uv

Volumétrie

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- La surface plancher totale cumulée des annexes et extensions devra être inférieure ou égale à 50% de la superficie plancher de la construction principale.

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions principales et extensions:

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur ne pourra excéder 9 m.

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Règle Alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Stationnement

Pour le secteur Uv₂:

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² ;
 - pour les constructions autre que celles à vocation d'habitat, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.

4. Zone Ue

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- Commerces et activités de service.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les industries, les entrepôts et les bureaux.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Pour le secteur Ue2:

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- La restauration, les commerces de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et les cinémas.
- Les industries, les entrepôts et les bureaux.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Pour le secteur Ue2:

- L'artisanat et les commerces de détail dans la mesure où ces activités permettent la valorisation du site et sont liées à l'activité présente.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ue₁	Ue₂
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		ASC
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
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 ou et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Installations classées pour la protection de l'environnement		
Autorisation		
Enregistrement		
Déclaration		

4. Zone Ue

CHAPITRE 2 : CARACTÉRIS- TIQUES URBAINE, ARCHI- TECTURALE, ENVIRONNE- MENTALE ET PAYSAGÈRE

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

- Pour les nouvelles constructions, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.

5. Zone Ut

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- L'hébergement.
- Le commerce de gros.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- Les logements s'ils sont nécessaires à la surveillance du site touristique.
- L'artisanat et commerces de détail, la restauration, les activités de services, l'hébergement hôtelier et touristiques et les cinémas sont autorisés à condition d'être en lien avec l'activité touristique.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs sont autorisés sous condition de s'intégrer pleinement dans les milieux environnants.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ut
Exploitation agricole et forestière	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	ASC
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
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 ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Autorisation	X
Enregistrement	X
Déclaration	X

5. Zone Ut

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie

- Hauteur des constructions

Pour les constructions principales et extensions:

Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

Pour les annexes :

Règle générale

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 6 m.

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

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

Règle générale

- Les espaces verts et de plantations et es-

paces de pleines terres doivent représenter un minimum de 50 % de la surface totale d'une unité foncière.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

- Pour les nouvelles constructions, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.

6. Zone Ux

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Pour le secteur Ux₁ :

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les centres de congrès et d'exposition.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Pour le secteur Ux₂ :

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- L'artisanat et commerces de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers et touristiques et les cinémas.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres établissements recevant du public.
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

Pour les secteurs Ux₁ et Ux₂ :

- Les logements sont autorisés sous conditions d'être nécessaires à la direction ou à la surveillance des locaux, et d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité autorisé sans pouvoir en être dissociés.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ux 1	Ux 2
Exploitation agricole et forestière	X	X
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	ASC	ASC
Hébergement	X	X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hébergement hôtelier et touristique		X
Cinéma		X
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 ou et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Installations classées pour la protection de l'environnement		
Autorisation	X	
Enregistrement		
Déclaration		

6. Zone Ux

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales.

Règle alternative

- Si la parcelle jouxte une zone d'habitat, la construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres par aux limites séparatives latérales.

Volumétrie

- Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

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

- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une **intégration paysagère** d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone Ux.
- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Pour les nouvelles constructions, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 60 m² de surface de plancher.

7. Zone Uj

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les usages et affectations des sols, des constructions et des activités non mentionnés à l'article suivant sont interdits.

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

- Les abris de jardins à condition qu'ils soient démontables et sans fondations.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Uj
Exploitation agricole et forestière	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	X
Logement	X
Hebergement	X
Commerce et activité de service	X
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Autorisation	X
Enregistrement	X
Déclaration	X

7. Zone Uj

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 1,5 m.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 1,5 m.

Volumétrie

- Emprise au sol des constructions

Les constructions devront être inférieure à 20m².

- Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur ne pourra excéder 3 m.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1. Zone 1AU

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activités de services.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- 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, et que les réseaux ou équipements publics existants ou prévus soient suffisants pour absorber les rejets individuels ou ceux issus d'une mutualisation de l'assainissement sur site.
- Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles sous réserve d'un aménagement cohérent avec l'aménagement ultérieur ou global du reste du secteur.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	1AU
Exploitation agricole et forestière	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	
Hebergement	
Commerce et activité de service	X
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
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 ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Autorisation	X
Enregistrement	X
Déclaration	X

1. Zone 1AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Pour les constructions principales et extensions:

- Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie, en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 3 m et maximale de 15 m.

Pour les annexes :

- Les annexes doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'emprise du domaine public.

Règle Alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines ou dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour les constructions principales et extensions:

- Les constructions doivent être implantées:
 - sur les deux limites séparatives latérales,
 - sur l'une des deux limites séparatives latérales,
 - sur aucune des deux limites séparatives latérales.
- Si la construction s'implante sur l'une des limites séparatives latérales, un recul minimum de 3 m est imposé sur la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.
- Si la construction s'implante sur aucune des deux limites séparatives latérales, elle doit être implantée, en tout ou partie, avec un recul compris entre 3 et 10 mètres.

Pour les annexes :

- Les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives des unités foncières ou respecter un recul minimal de 1,90m.

Règle alternative

- Les constructions pourront s'implanter différemment de la règle générale dans un souci de cohérence avec l'environnement bâti limitrophe.
- Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 4,00 mètres et la longueur inférieure à 6 mètres respecteront un recul minimum de 1,50 mètres sans ouverture directe vers la limite séparative.

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

Règle générale

- Les annexes ne devront pas être éloignées de plus de 15 m des constructions principales.

Volumétrie

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- La surface plancher totale cumulée des annexes et extensions devra être inférieure ou égale à 50% de la superficie plancher de la construction principale.

- Hauteur des constructions

Pour les constructions principales et extensions:

Règle générale

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur ne pourra excéder 9 m.

Pour les annexes :

Règle générale

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

1. Zone 1AU

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

- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Règle générale

- Les espaces verts et de plantations de pleine terre doivent représenter un minimum de 50 % de la surface totale d'une unité foncière.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² ;
 - pour les constructions autre que celles à vocation d'habitat, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
 - un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.

2. Zone 1AUe

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- La restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et les cinémas.
- L'industrie, les entrepôts et les bureaux.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- L'artisanat et les commerces de détail dans la mesure où ces activités sont liées à l'équipement existant.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	1AUe
Exploitation agricole et forestière	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	X
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	ASC
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
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 ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Autorisation	X
Enregistrement	X
Déclaration	X

2. Zone 1AUe

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Règle générale

- Les espaces verts et de plantations doivent représenter un minimum de 50 % de la surface totale d'une unité foncière.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

- Pour les nouvelles constructions, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.

3. Zone 1AUx

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

- Les logements sont autorisés sous conditions d'être nécessaires à la direction ou à la surveillance des locaux, et d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité autorisé sans pouvoir en être dissociés.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	1AUx
Exploitation agricole et forestière	<input checked="" type="checkbox"/>
Exploitation agricole	<input checked="" type="checkbox"/>
Exploitation forestière	<input checked="" type="checkbox"/>
Habitation	
Logement	ASC
Hébergement	<input checked="" type="checkbox"/>
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
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 ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<input checked="" type="checkbox"/>
Salles d'art et de spectacles	<input checked="" type="checkbox"/>
Équipements sportifs	<input checked="" type="checkbox"/>
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	<input checked="" type="checkbox"/>
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Autorisation	
Enregistrement	
Déclaration	

3. Zone 1AUx

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales.

Règle alternative

- Si la parcelle jouxte une zone d'habitat, la construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres par aux limites séparatives latérales.

Volumétrie

- Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur ne pourra excéder 12 m.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

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

- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une **intégration paysagère** d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.
- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Pour les nouvelles constructions, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 60 m² de surface de plancher.

4. Zone 2AU

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée 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.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	2AU
Exploitation agricole et forestière	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	X
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	X
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Autorisation	X
Enregistrement	X
Déclaration	X



IV -

Dispositions applicables aux zones Agricoles

1. Zone A

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

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

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les nouvelles constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.
- 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.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	A
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	ASC
Hebergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
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 ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Autorisation	ASC
Enregistrement	ASC
Déclaration	ASC

1. Zone A

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit respecter un recul de 15 m minimum par rapport aux routes départementales et nationales.
- Elles devront également respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux autres voies.

Pour les constructions d'habitations :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 3 m.

Règle Alternative

Pour les constructions agricoles:

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions de bâtiments existants

implantés en deçà des 5 mètres ou des 15 mètres,

- Dans le cas où la voie est principalement à usage agricole (chemin d'association foncière),
- Dans le cas de contraintes techniques (topographie du terrain, gestion des réseaux,..) ou réglementaires (ex : respect des 100m par rapport à une zone U).

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 m.
- Cette distance minimale est portée à 10 m si la parcelle jouxte une zone d'habitat.

Pour les constructions d'habitations :

- Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées soit sur l'une des limites séparatives latérales, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Pour les annexes :

- Les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives des unités foncières ou respecter un recul minimal de 1,90m.

Règle alternative

- Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 4,00 mètres et la longueur inférieure à 6 mètres respecteront un recul minimum de 1,50 mètres sans ouverture directe vers la limite séparative.

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

Règle générale

- Les annexes (hors piscine) des habitations devront être comprises en totalité dans un rayon de 25 m autour de la construction principale.
- Les piscines devront être comprises en tout ou partie dans un rayon de 25 m autour 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.), dans une limite maximale de 40 m.

Volumétrie

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- La surface plancher totale cumulée des annexes et extensions devra être inférieure ou égale à 50% de la superficie plancher de la construction principale.

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions agricoles :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

Pour les constructions d'habitations :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C). La hauteur ne pourra excéder 9 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Règle alternative

Pour les constructions agricoles:

- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

2. Zone Am

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les usages, affectations des sols, des constructions et des activités non mentionnés à l'article suivant sont interdits.

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

- Les constructions et installations à usage agricole à condition d'être liée à une exploitation maraîchère.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Am
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
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 ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Autorisation	
Enregistrement	
Déclaration	

2. Zone Am

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul de 15 m minimum par rapport à l'alignement des routes départementales et nationales.
- Elles devront également respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux autres voies.

Règle Alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 5 mètres ou des 15 mètres,
- Dans le cas où la voie est principalement à usage agricole,
- Dans le cas de contraintes techniques (topographie du terrain, gestion des réseaux...) ou réglementaires (ex : respect des 100m par rapport à une zone U).

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 m.
- Cette distance minimale est portée à 10 m si la parcelle jouxte une zone d'habitat.

Volumétrie

- Emprise au sol:

Pour les constructions à vocation de vente :

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 300m².

- Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

The background is a light gray map with a white street grid. A dashed line representing a path or road winds through the grid. There are also some irregular shapes representing natural areas or parks.

V -

Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestieres

1. Zone N

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les hébergements.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

Interdiction d'usage

- Tout aménagement du sol non adapté à la gestion des milieux humides (exhaussement, afouillements, remblaiements, drainage...) est interdit, hors infrastructure ou équipement d'intérêt collectif pour lesquels des mesures compensatoires devront être prévues.

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

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les nouvelles constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaire à une exploitation agricole et d'être construite sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole, sylvicole ou à un équipement d'intérêt collectif et services publics.
- Toutes nouvelles constructions et aménagement du sol non adapté à la gestion des zones humides (exhaussement, afouillements, remblaiements, drainage...), hors infrastructure ou équipement d'intérêt collectif

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	N
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	ASC
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
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 ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Autorisation	ASC
Enregistrement	ASC
Déclaration	ASC

1. Zone N

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Pour les constructions agricoles et sylvicoles :

- Toute construction doit respecter un recul de 15 m minimum par rapport aux routes départementales et nationales.
- Elles devront également respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux autres voies.

Pour les constructions d'habitations :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 3 m.

Règle Alternative

Pour les bâtiments agricoles et sylvicoles:

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 5 mètres ou des 15 mètres,
- Dans le cas où la voie est principalement à usage agricole (chemin d'association foncière),
- Dans le cas de contraintes techniques (topographie du terrain, gestion des réseaux,..) ou réglementaires (ex : respect des 100m par rapport à une zone U).

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 m.
- Cette distance minimale est portée à 10 m si la parcelle jouxte une zone d'habitat.

Pour les constructions d'habitations :

- Les constructions doivent être implantées à soit sur l'une des limites séparatives latérales, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Pour les annexes :

- Les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives des unités foncières ou respecter un recul minimal de 1,90m.

Règle alternative

- Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 4,00 mètres et la longueur inférieure à 6 mètres respecteront un recul minimum de 1,50 mètres sans ouverture directe vers la limite séparative.

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

Règle générale

- Les annexes (hors piscine) des habitations devront être comprises en totalité dans un rayon de 25 m autour de la construction principale.
- Les piscines devront être comprises en tout ou partie dans un rayon de 25 m autour 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.), dans une limite maximale de 40 m.

Volumétrie

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- La surface plancher totale cumulée des annexes et extensions devra être inférieure ou égale à 50% de la superficie plancher de la construction principale.

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions agricoles et sylvicoles :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

Pour les constructions d'habitations :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C). La hauteur ne pourra excéder 9 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

Règle alternative

Pour les constructions agricoles et sylvicoles:

- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

2. Zone NI

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Toutes les constructions, utilisation et affectations du sol non autorisées à l'article suivant.

Interdiction d'usage

- Tout aménagement du sol non adapté à la gestion des milieux humides (exhaussement, afouillements, remblaiements, drainage...) est interdit, hors infrastructure ou équipement d'intérêt collectif pour lesquels des mesures compensatoires devront être prévues.

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

- Les abris (pêche, chasse, loisirs, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être facilement démontables ou transportables ;
 - de ne laisser qu'une empreinte minimale sur l'environnement en cas de désaffectation (sans fondation en dur).
- Les installations et aménagements, sans constructions, d'activités de loisirs ou de sport ayant trait à la nature, sans porter atteinte aux milieux naturels environnants.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	NI
Exploitation agricole et forestière	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	X
Logement	X
Hebergement	X
Commerce et activité de service	X
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Autorisation	X
Enregistrement	X
Déclaration	X

2. Zone N1

CHAPITRE 2 : CARACTÉRIS- TIQUES URBAINE, ARCHITEC- TURALE, ENVIRONNEMEN- TALE ET PAYSAGÈRE

- Emprise au sol des constructions

Les constructions ne devront pas excéder une emprise au sol supérieure à 20m² chacune, dans la limite de 200 m² de manière cumulée.

3. Zone Np

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

- Toutes destinations des constructions et affectations des sols sont interdites.

Interdiction d'usage

- Tout aménagement du sol non adapté à la gestion des milieux humides (exhaussement, afouillements, remblaiements, drainage...) est interdit, hors infrastructure ou équipement d'intérêt collectif pour lesquels des mesures compensatoires devront être prévues.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Np
Exploitation agricole et forestière	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	X
Logement	X
Hebergement	X
Commerce et activité de service	X
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Autorisation	X
Enregistrement	X
Déclaration	X

The background of the page is a light gray map. It features a dense grid of white lines representing streets. A prominent road, shown as a dashed line, winds through the grid from the top left towards the bottom center. There are also some irregular shapes and lines that might represent parks or other landmarks.

VI -

Annexes

Lexique national

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.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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 déterminent la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplisse leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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.

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 :

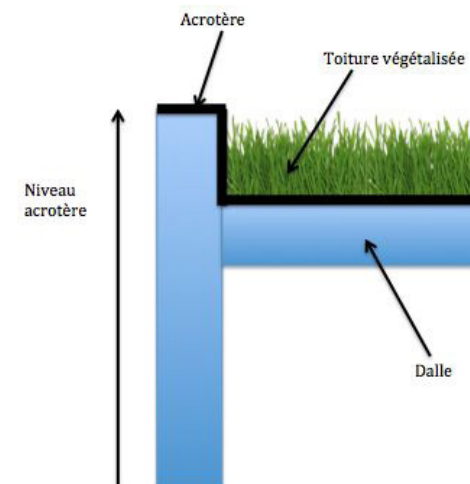
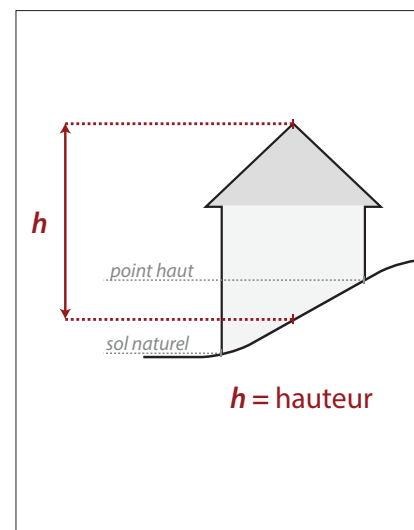
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la 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 toiture-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Lexique national

Limites séparatives :

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 séparatives latérales et les limites de fond de terrain. 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.

Voies ou emprises publiques :

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Lexique local

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du 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, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4. Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles,

équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5. Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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.
- Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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.
- Hébergement : recouvre les constructions

destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mention-

née à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipe-

Lexique local

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- 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.

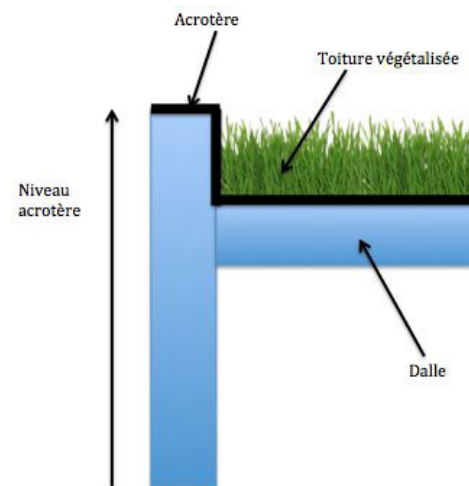
DÉFINITIONS ET PRÉCISIONS SUR L'APPLICATION DES RÈGLES

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.

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 soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales.

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 un passage de l'une à l'autre des destinations

Lexique local

(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). Pour les clôtures constituées de murs-bahut et d'un grillage, le règlement donne la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture, qui sera donc différente de celle de la clôture.

Coefficient de Biotope

Le coefficient d'espaces verts (ou biotope) est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Ex : Sur un terrain de 1 000m², construit sur 600 m². Au moins 40 % de la surface du terrain non bâtie doit être traitée en espaces

verts (160 m²), dont 10 % de la surface du terrain non bâtie (40 m²) doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.
60 % d'emprise au sol
10 % : espace de pleine terre (100m²)
30 % : autre espace vert (300m²)

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :
Espaces verts de pleine terre

Indice : 1

Espaces verts sur dalle : plus de 80cm de terre végétale

Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle : entre 15cm et 80cm de terre végétale (Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive par exemple)

Indice : 0,25

Espaces verts sur dalle: moins de 15cm de terre végétale (Toiture végétalisée extensive par exemple)

Indice : 0,15

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 légère

Construction ne comportant pas de fondation sous 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).

Contigu

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

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'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 consti-

tué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier).

Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Éléments techniques

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

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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.

Lexique local

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.

Habitation

Toutes les catégories de logements y compris les logements de fonction.

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.

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.

Intégration paysagère

L'intégration paysagère 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 végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées. Ce point est étudié à travers le volet paysager des permis.

Mur de qualité en pierre

Les murs de clôtures en pierres seront bâtis entièrement en pierres du pays : la facture sera en «limousinerie», c'est à dire en moellons de tout venant, non équarris, assisés à l'horizontale sur les parements, sans joints, liés d'un mortier de tuf ou sable et chaux pour le blocage interne.

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.

Revêtements réversibles

Réversible : aménagement qui peut être enlevé rapidement pour retrouver son sol d'origine.

Les revêtements utilisés pour la réalisation de la voirie privée dans les zones délimitées doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Ces revêtements doivent être facilement réversibles. Leurs surfaces doivent être poreuses permettant l'absorption d'eau.

Ces revêtements de sol doivent être perméables et permettre de réduire ou de supprimer les dispositifs de collecte d'eaux pluviales.

Les matériaux utilisés peuvent être :

- du gravier stabilisé
- des dalles drainantes
- des pavés de sol en béton drainant (etc...)

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.

Lexique local

Surface de plancher (SDP)

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

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

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

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

activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

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

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou 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.

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.

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.

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 édictées, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ua1, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Nuancier

**NUANCIER DEPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-VIENNE - CAUE
87**

Nuancier Départemental :

L E S M E N U I S E R I E S

CM 01 CM 02 CM 03 CM 04 CM 05 CM 06
CM 07 CM 08 CM 09 CM 10 CM 11 CM 12
CM 13 CM 14 CM 15 CM 16 CM 17 CM 18
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 Allés 87000 Limoges 161.05.05.32.32.40 Fax 05.55.32.23.25

NUANCIER DEPARTEMENTAL
pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Vienne 1 rue des Allés 87000 LIMOGES 161.05.05.32.32.40 / fax 05.55.32.23.25

Ce nuancier propose une sélection de teintes vous permettant de définir votre projet de coloration (construction neuve ou restauration) dans le respect des dominantes locales. Ces couleurs ont été sélectionnées à partir d'observations sur le terrain, en s'efforçant de repérer en priorité les plus anciennes d'entre elles.

Contenu et utilisation du nuancier :

- 14 teintes (codifiées de CE 01 à CE 14) pour les murs de façades enduits, jointoyés, ou peints.
- 36 teintes (codifiées de CM 01 à CM 36) pour les menuiseries bois ou métal (fenêtres, volets, portes) et les ferronneries.

On pourra retrouver sur la plupart des nuanciers de peinture ou de revêtement façade des correspondances ou superposant les échantillons de ce nuancier avec ceux de la marque choisie.

Les pans de bois apparents (colombages) ou les bardages (en châtaigner par exemple) ne seront pas peints, mais laissés naturels (tainte grisée) ou traités par imprégnation (sauf de lin, brou de noix, ou lasure cellulosique).

Conseils pour un traitement cohérent et harmonieux :

- définir en premier lieu le couleur de la façade, en fonction du type d'architecture et de l'environnement (en réservant les couleurs les plus claires pour les constructions neuves ou récentes) ;
- définir le choix de la couleur des menuiseries en fonction de la couleur de la façade (un ton sur ton approxime le relief de l'ensemble) ;
- définir un même ton pour l'ensemble des menuiseries et ferronneries, en jouant sur deux ou trois nuances (exemple : CM 31 et CM 32 pour les fenêtres et volets, et CM 33 pour la porte et les ferronneries). Dans tous les cas on choisira la nuance la plus foncée pour la porte et les ferronneries ;
- choisir de préférence une peinture d'aspect mat ou satiné pour les menuiseries et ferronneries.

AB : toute modification de couleur est soumise à autorisation et doit être l'objet d'une déclaration de travaux (ou être intégrée au permis de construire le cas échéant)

Le présent document a reçu l'avis favorable du SDAP de la DDE, du STP 87, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, et de la CAPEB, avec le soutien financier du STP 87 et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.



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

Nuancier

Correspondances du nuancier départemental de la Haute-Vienne :

CORRESPONDANCES DU NUANCIER DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-VIENNE

Remarques et recommandations d'usage :

Ces correspondances couleurs ont été déterminées à partir du document original du nuancier départemental, consultable sur demande au CAUE87 (le document papier est un peu plus pâle que l'original). La version visualisable sur le site dépend quant à elle de la qualité de l'écran ; il est déconseillé d'imprimer le nuancier car selon les réglages de l'imprimante, il peut y avoir des écarts importants.

Certaines correspondances référencées ci-dessous sont approximatives (symbole ±). A la mise en œuvre, il est possible qu'il y ait des différences significatives en fonction du support sur lequel sera appliquée la peinture.

CORRESPONDANCES POUR LES MENUISERIES :

référence CAUE	Marque Tollens	Marque La Seigneure	Nuancier NCS	Nuancier RAL
CM 01	1157-2	CH1 0204	1002-Y50R	RAL 1013
CM 02	1158-3	± CH1 0996	3005-Y50R	RAL 1019
CM 03	1158-5	CH1 0999	5005-Y50R	RAL 7006
CM 04	1175-3	CH1 1122	4005-R90B	RAL 7042
CM 05	1175-2	± CH1 1117	2502-B	RAL 7038
CM 06	1175-1	± CH1 0135	1005-R90B	RAL 7035
CM 07	1163-2	-	2005-B20G	± RAL 9018
CM 08	1162-3	-	2010-B	-
CM 09	1162-4	± SE 1985	5010-B30G	-
CM 10	1102-5	± SE 1983	5010-B70G	± RAL 6028
CM 11	1102-4	± SE 1981	3010-B30G	-
CM 12	1102-3	± SE 1980	201-B70G	-
CM 13	1085-2	CH1 0209	1510-Y10R	RAL 1015
CM 14	1080-2	-	1015-Y10R	RAL 1014
CM 15	1062-4	-	1030-Y20R	± RAL 1002
CM 16	1056-4	SE 1214	2040-Y20R	± RAL 1001
CM 17	1061-3	CH1 0265	1020-Y20R	-
CM 18	1081-1	CH1 0221	0505-Y30R	± RAL 1015

référence CAUE	Marque Tollens	Marque La Seigneure	Nuancier NCS	Nuancier RAL
CM 19	1163-4	-	3010-B	-
CM 20	1163-5	-	4010-R90B	RAL 7000
CM 21	1163-6	-	6010-R90B	RAL 7031
CM 22	1123-5	± SE 1924	5020-R90B	± RAL 5014
CM 23	1123-4	± CH1 0475	3020-R90B	± RAL 7001
CM 24	1123-3	-	2020-R80B	-
CM 25	1026-5	± CH1 0683	4030-Y90R	± RAL 8004
CM 26	1016-6	CH1 0696	5030-Y90R	± RAL 3009
CM 27	1024-6	CH1 0698	6030-Y90R	RAL 3005
CM 28	1035-6	CH1 1047	7010-Y70R	RAL 8011
CM 29	1035-5	CH1 1018	5010-Y70R	RAL 8025
CM 30	1035-4	-	4010-Y70R	-
CM 31	1079-4	CH1 0520	3010-G40Y	-
CM 32	1079-5	-	4010-G30Y	± RAL 8013
CM 33	1084-6	-	6010-G30Y	± RAL 6003
CM 34	1161-5	CH1 1134	5005-B80G	± RAL 7033
CM 35	1161-4	SE 1539	4005-B80G	-
CM 36	1161-3	CH1 1132	3010-B80G	-

Nuancier

Correspondances du nuancier départemental de la Haute-Vienne :

CORRESPONDANCES POUR LES ENDUITS (OU PEINTURES DE FAÇADES) :

référence CAUE	Marque d'enduit Weber & Broufin	Marque d'enduit PRB	Correspondances peinture	Nuancier NCS
CE 01	013 brun foncé	38 Lascaux	FT 140 ou 1055-4 Meulière (Tollens)	3520-Y20R
CE 02	010 beige ocre	18 Ile de France	7208 Beige Sablon (la Seigneurie)	2020-Y25R
CE 03	230 doré clair	08 Vieux Tulleu	7218 Beige Sahel (la Seigneurie)	2010-Y40R
CE 04	009 beige	589 Corinthe	7217 beige Brocatelle (la Seigneurie)	1010-Y30R
CE 05	044 brun clair	11 Plaine de Luçon	7204 Beige Cailloux (la Seigneurie)	2010-Y30R
CE 06	202 ocre beige foncé	757 Gibraltar	FT 224 ou 1158-3 Chaume (Tollens)	2005-Y50R
CE 07	241 marron rose	865 Tolède	5970 Beige Marbre (la Seigneurie)	-
CE 08	215 ocre rompu	23 Franche Comté	7636 beige Cachemire (la Seigneurie)	3010-Y25R
CE 09	105 brun vert	40 Cévennes	7635 beige Camare (la Seigneurie)	-
CE 10	012 brun	801 Berry	8025 Beige Albâtre (la Seigneurie)	3020-Y20R
CE 11	207 beige clair	721 Guérande	7173 Beige Silt (la Seigneurie)	1005-Y20R
CE 12	209 Gris bleuté clair	383 Islande	8076 Gris Gemini (la Seigneurie)	1502-G
CE 13	278 bleuté vert	39 Carnac ou 45 Côte d'Opale	8083 Gris Balance (la Seigneurie)	2005-B50G
CE 14	276 gris vert	41 Finistère	8078 Vert Bambou (la Seigneurie)	2502-Y