PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

RÈGLEMENTS
RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce
4.1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE
DE VIRSAC

Maîtrise d'oeuvre

Karthéo urbanisme

Karthéo environnement

Karthéo instruction

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2026

Le Maire,
Christiane BOURSEAU

SOMMAIRE

I. RÈGLES GÉNÉRALES 5

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13

3.1 - ZONE UA 14

3.2 - ZONE UB 24

3.3 - ZONE UC 36

3.4 - ZONE UE 34

3.5 - ZONE UP 50

3.6 - ZONE UY 53

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 63

4.1 - ZONE 1AUC 64

4.2 - ZONE 1AUY 75

4.3 - ZONE 2AU 85

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 87

5.1 - ZONE A 88

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 99

6.1 - ZONE N 100

6.2 - ZONE NP 111

VI. ANNEXES 113

7.1 - LEXIQUE 114



I - RÈGLES GÉNÉRALES

I. RÈGLES GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VIRSAC.

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

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

- R111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R111-4 : sites archéologiques ;
- R111-21 et R111-22 : densité et reconstruction des constructions ;
- R 111-23 et R111-24 : performances environnementales et énergétiques ;
- R111-25 : réalisation d'aires de stationnement ;
- R111-26 : protection de l'environnement ;
- R111-27 : respect du caractère des lieux ;
- R111-31 à R111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ;
- R111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- R111-52 et R111-53 : dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions du code de l'environnement,
- les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
- les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

I. RÈGLES GÉNÉRALES

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique. A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 règlementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

Les défrichements sont soumis à constitution de dossier spécifique dans les conditions fixées par le code forestier (articles L311-1 à L311-5).

1.3 - Division du territoire en zones

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

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

Les zones U sont les suivantes :

- **Ua** : zone Urbaine ancienne des centres-bourg ;
- **Ub** : zone Urbaine d'extension récente à dominante résidentielle ;
- **Uc** : zone Urbaine des faubourgs comportant une mixité des fonctions ;
- **Ue** : zone Urbaine d'équipements et de services publics et collectifs ;
- **Up** : zone Urbaine péage ;
- **Uy** : zone Urbaine d'activités économiques.

Les zones AU sont les suivantes :

- **1AUc** : zone à Urbaniser à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques à court et moyen terme ;
- **1AUy** : zone à Urbaniser à vocation d'activités économiques à court et moyen terme ;
- **2AU** : zone à Urbaniser à vocation d'habitat à long terme ;

Les zone A sont les suivantes :

- **A** : zone Agricole ;

Les zones N sont les suivantes :

- **N** : zone Naturelle ;
- **Np** : zone Naturelle protégée ;

1.4 - Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L152-3 et suivants du CU

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

I. RÈGLES GÉNÉRALES

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 œuvre d'une isolation par l'extérieur, etc.).

1.5 - Règlementation relative aux clôtures

Article R421-2 CU

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

Toutes autres clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire, en application de la délibération du conseil municipal en date du XX XX XXXX.

1.6 - Travaux de démolition

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir pour l'ensemble du territoire, en application de la délibération du conseil municipal en date du XX XX XXXX.

1.7 - Division d'un bâtiment

Un permis de diviser visant à soumettre à autorisation préalable les travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, a été instauré sur tout le territoire communal par délibération du conseil municipal en date du 6 juin 2022.

1.8 - 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 un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles en disposent autrement.

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

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

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

Le règlement du PLU fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (dans la condition définie par le même article).

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

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

I. RÈGLES GÉNÉRALES

lotissement induirait une implantation de construction non-conforme aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

1.11 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

RÉFÉRENCE AUX OAP

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

1.12 - Les emplacements réservés

Article L151-41 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.

Les emplacements réservés sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

RÉFÉRENCE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

1.13 - Les Espaces Boisés

Article L113-1 et L113-2 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 cha-

I. RÈGLES GÉNÉRALES

pitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

RÉFÉRENCE AUX EBC

Les terrains classés comme EBC sont reportés sur le règlement graphique du PLU.



1.14 - 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.

RÉFÉRENCE AUX CARRIÈRES

Les secteurs des carrières sont reportés sur le règlement graphique du PLU.



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

Article L151-11 2° CU

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

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévues à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

RÉFÉRENCE AUX CHANGEMENT DE DESTINATION

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



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

Articles L151-19 et L151-23 CU

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

I. RÈGLES GÉNÉRALES

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

RÉFÉRENCE AUX PATRIMOINES

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



1.17 - Les voies, chemins et sentiers à conserver

Article L151-38 CU

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

RÉFÉRENCE AUX CHEMINS À CONSERVER

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

I. RÈGLES GÉNÉRALES

- **1.18 - Route classée à grande circulation - Article L111-6 à L111-10 du C. urb**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1°Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiates des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le principe de recul de 75 ou 100 mètres sont identifiés aux documents graphiques, ainsi que les reculs adaptés en application de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, une étude dérogatoire au périmètre d'inconstructibilité est présente en annexe du dossier de PLU.

RÉFÉRENCE AUX ROUTES À GRANDE CIRCULATION

Les reculs imposés par la loi Barnier sont reportés sur le règlement graphique du PLU

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- artisanal.

b) Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, les constructions modulaires (Algéco), les habitats de petite dimension (tiny house).

c) Le stationnement ou installation, isolé (hors camping ou parc résidentiel de loisirs) et permanent (hors période d'hivernage) des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, le logement insolite (yourte, roulotte, tipi), cabane dans les arbres ou sur pilotis, chalet et toute installation de même nature.

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou le stationnement prolongé autres que ceux du foyer,
- Les dépôts de matériaux,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

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

Règle générale

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UA

(Présentation non-opposable)

La zone Ua correspond au cœur historique de Virsac, caractérisé par un bâti très ancien et des voies très étroites. Elle est exclusivement destinée à l'habitat et à la préservation des éléments de paysage.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*» dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

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

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

- Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² est libre au regard des voies et emprises publiques.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

- Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

Règle alternative

- Une implantation différente peut être autorisée en fonction du caractère patrimonial d'une construction contiguë ou si la typologie du terrain le justifie.
- Les règles générales de la zone pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

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

Règle générale

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

Règle alternative

- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres2 d'emprise au sol et aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Les constructions annexes et extensions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. A ce titre, les demandeurs peuvent s'appuyer sur les

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

conseils de l'UDAP et du CAUE.

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- 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.

• Emprise au sol des constructions

Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % maximum de l'unité foncière.

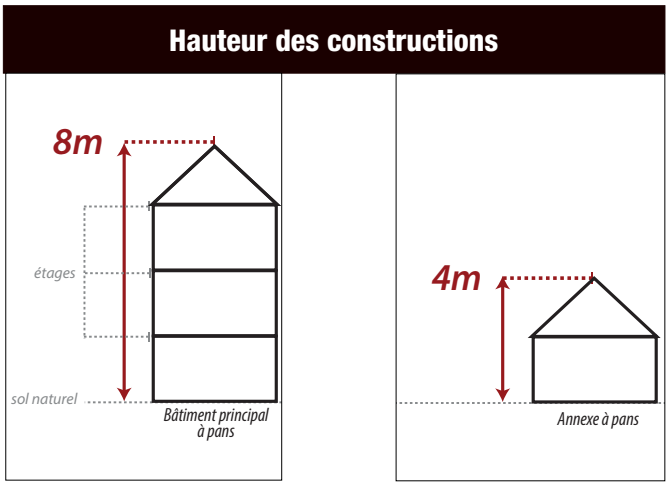
• Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades…
- La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage.
- Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.
- Une hauteur différente pourra être autorisée pour les logements collectifs.



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

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

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

Les unités extérieures de climatisation, pompes à chaleur (PAC) et groupes frigorifiques doivent être implantés sur les façades arrière, dans les cours intérieures ou en partie basse des bâtiments non visibles depuis les espaces publics. L'accrochage d'unités extérieures de climatisation ou de pompes à chaleur sur les façades visibles depuis les voies et emprises publiques est strictement interdit, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

L'équipement doit être dissimulé derrière un dispositif d'occultation pérenne (cache-climatiseur, claustra, grillage ajouré, bardage à claire-voie, etc.). Le dispositif de masquage doit présenter un aspect soigné. Ses matériaux, sa teinte et ses dimensions doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment existant ou le traitement de la façade (teinte similaire à l'enduit, menuiseries ou éléments décoratifs du bâtiment). Pour les appareils posés au sol, l'occultation peut être réalisée par une haie végétale permanente (espèces locales au feuillage persistant) d'une hauteur au moins égale à celle de l'équipement.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

- Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement en pierre.

- Les nuances seront en pierre.

- En secteur Ua, les façades existantes de type pierre de taille ou de type moellons seront conservées. Les teintes utilisées doivent être de ton pierre dans ses nuances allant du gris ocré au sable jaune.

- Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

- Les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.

- Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Règle alternative

- Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées pour les annexes et extensions dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche.

- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions.

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

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.
- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
    - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ;
    - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…).

a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.

b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

c) Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur total à 1,60 mètre maximum,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.

d) Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

e) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres.

f) Sauf dans le secteur Ua, les portails des constructions nouvelles doivent être implantés en retrait de 5 mètres des limites de l'emprise publique.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques et de sécurité routière pour les logements.

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

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
    - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
    - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devront :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et

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

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 la qualité patrimoniale.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
  - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
  - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

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

- Non réglementé.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

- Non réglementé.

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

Règle générale

- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (jardin, espace engazonné et arboré) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 mètres² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

- Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

- Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10 % de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doivent être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.

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

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

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

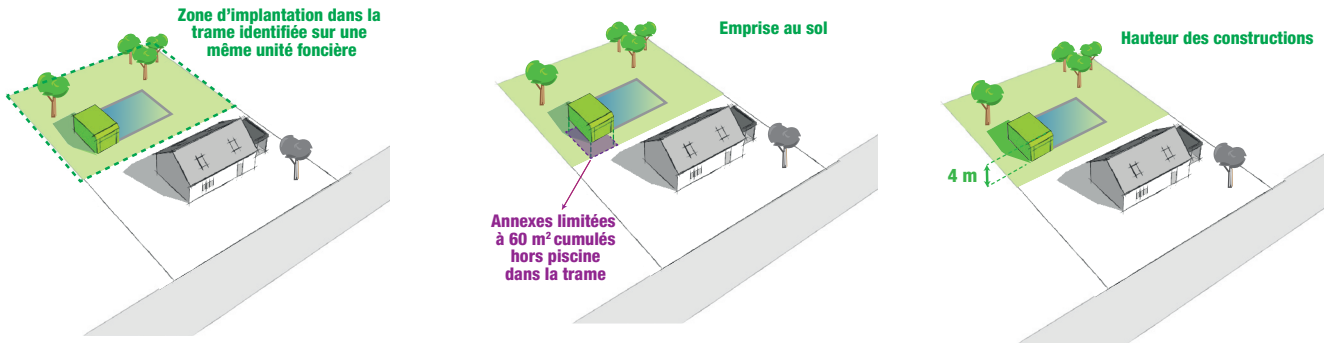
Règle générale

- - Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.**Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
  - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
  - les extensions des habitations dans une limite d'emprise au sol totale de 250 m² comprenant le bâtiment initial et les extensions.
  - les aménagements des espaces verts/publics.

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



2.5. Stationnement

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

Règle générale

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction. Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en mètres² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local

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

4. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place

Règle alternative

- Dans le cas d'une division de bâtiment, un nombre de place différent pourra être demandé.

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou de lotissement, un « parking de midi » sera créé en amorce de chaque lot.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Règle générale

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle

a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

d) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès :

- Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

- Dans le cas de division parcellaire, aucune nouvelle permission de voirie ne sera accordée, l'accès existant devra servir pour l'ensemble des lots.

e) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4.00 mètres de largeur ne comportant pas de virage de rayon inférieur à 11 mètres avec un pan coupé d'au moins 3 mètres à 45°, et pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

f) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Règle générale

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres	8 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 mètres 20 hors stationnement

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

- Les voies en impasse seront évitées sauf cas d'impossibilité technique. Elles doivent alors être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, …) de faire aisément demi-tour.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.
- Aucune nouvelle permission de voirie ne sera accordée dans le cadre d'une division parcellaire, la permission de voirie existante devra servir pour l'ensemble des lots.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics, de sécurité et incendies ainsi que de collecte des déchets**

Règle générale

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

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

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la règlementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.

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

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doivent mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la règlementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la règlementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

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

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

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

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

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

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

Règle générale

- Aux Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique est 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.
- Les constructions et installations relevant du régime des «*Installations classées pour la protection de l'environnement*».
- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*
ASC	*Admis sous conditions*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- artisanal.

b) Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, les constructions modulaires (Algéco), les habitats de petite dimension (tiny house).

c) Le stationnement ou installation, isolé (hors camping ou parc résidentiel de loisirs) et permanent (hors période d'hivernage) des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, le logement insolite (yourte, roulotte, tipi), cabane dans les arbres ou sur pilotis, chalet.

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou le stationnement prolongé autres que ceux du foyer,
- Les dépôts de matériaux,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

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

Règle générale

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UB

(Présentation non-opposable)

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

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

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

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

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme ;
- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les façades d'habitations borgnes, et de 8 mètres pour les autres voies.

Dans les autres cas, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 10 et par rapport à l'axe de l'autoroute A 10 ;
- de 5 mètres au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes afin de conserver une harmonie des implantations sur rue.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² est libre au regard des voies et emprises publiques.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

- Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques.
- Dans les autres cas l'implantation se fait en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de

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

l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

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

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

Règle générale

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

Règle alternative

- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres2 d'emprise au sol et aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- 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.

- **Emprise au sol des constructions**

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40 % maximum de l'unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades…
- La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage.
- Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage.

Règle alternative

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

- Une hauteur différente pourra être autorisée pour les logements collectifs.

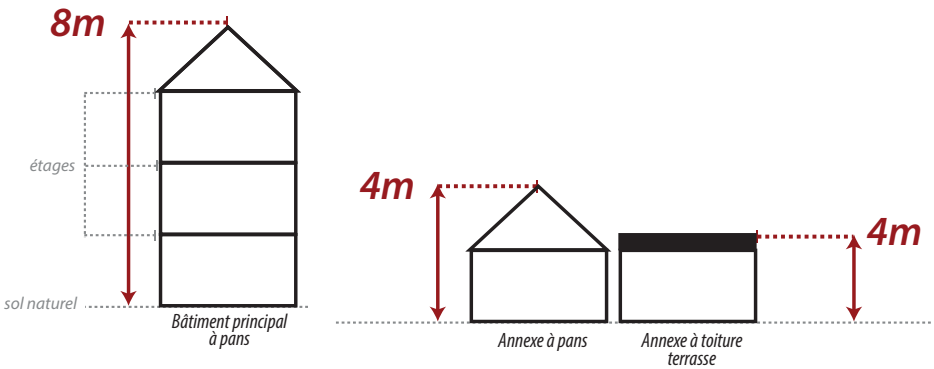
2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

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



Les unités extérieures de climatisation, pompes à chaleur (PAC) et groupes frigorifiques doivent être implantés sur les façades arrière, dans les cours intérieures ou en partie basse des bâtiments non visibles depuis les espaces publics. L'accrochage d'unités extérieures de climatisation ou de pompes à chaleur sur les façades visibles depuis les voies et emprises publiques est strictement interdit, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

L'équipement doit être dissimulé derrière un dispositif d'occultation pérenne (cache-climatiseur, claustra, grillage ajouré, bardage à claire-voie, etc.). Le dispositif de masquage doit présenter un aspect soigné. Ses matériaux, sa teinte et ses dimensions doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment existant ou le traitement de la façade (teinte similaire à l'enduit, menuiseries ou éléments décoratifs du bâtiment). Pour les appareils posés au sol, l'occultation peut être réalisée par une haie végétale permanente (espèces locales au feuillage persistant) d'une hauteur au moins égale à celle de l'équipement.

Règle alternative

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

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
- Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.
- Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes ne pourront être brillantes.
- Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.
- Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes. Elles sont autorisées pour les toitures principales uniquement lorsqu'elles s'inscrivent dans une approche environnementale, telle qu'une toiture végétalisée.
- Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
    - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue) ;

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

- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

- Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Règle alternative

- Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées pour les annexes et extensions dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions.
- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.
- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
  - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ;
  - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…).

a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.

b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

c) Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur total à 1,60 mètre maximum,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.

d) Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

e) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 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.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques et de sécurité routière pour les logements.

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

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs

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

ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

- Sont interdits :
  - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
  - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devront :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié 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.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
  - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
  - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

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

Règle générale

Les constructions pourront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
  - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
  - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;

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

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

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.

- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental

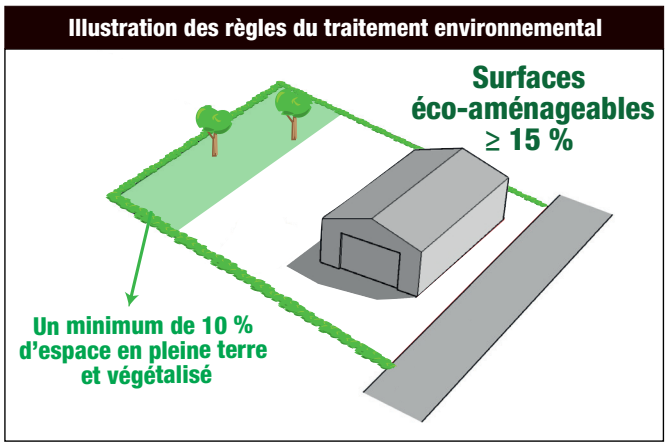
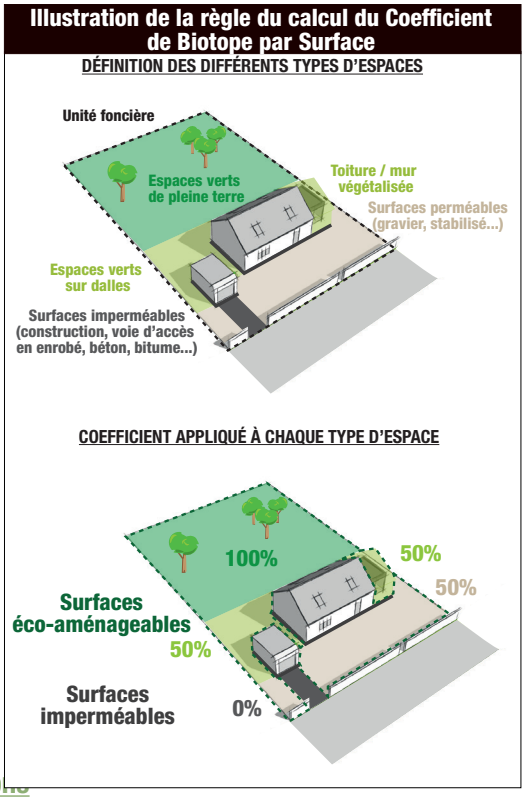


Illustration de la règle du calcul du Coefficient de Biotope par Surface



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

Règle générale

- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (jardin, espace engazonné et arboré) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 mètres² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

- Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

- Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10 % de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doivent être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins

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

et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.

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

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

Règle générale

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

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

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
  - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
  - les extensions des habitations dans une limite d'emprise au sol totale de 250 m² comprenant le bâtiment initial et les extensions.
  - les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

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

Règle générale

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction. Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en mètres² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres²
	Au-delà de 1000 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 mètres²

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

5. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place

Règle alternative

- Dans le cas d'une division de bâtiment, un nombre de place différent pourra être demandé.

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou de lotissement, un « parking de midi » sera créé en amorce de chaque lot.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Règle générale

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle

a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

d) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès :

- Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

- Dans le cas de division parcellaire, aucune nouvelle permission de voirie ne sera accordée, l'accès existant devra servir pour l'ensemble des lots.

e) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4.00 mètres de largeur ne comportant pas de virage de rayon inférieur à 11 mètres avec un pan coupé d'au moins 3 mètres à 45°, et pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

f) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Règle générale

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

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

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres	8 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 mètres 20 hors stationnement

- Les voies en impasse seront évitées sauf cas d'impossibilité technique. Elles doivent alors être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, …) de faire aisément demi-tour.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.
- Aucune nouvelle permission de voirie ne sera accordée dans le cadre d'une division parcellaire, la permission de voirie existante devra servir pour l'ensemble des lots.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics, de sécurité et incendies ainsi que de collecte des déchets**

Règle générale

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

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

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en

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

accord avec la règlementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

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

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la règlementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la règlementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

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

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

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

Règle générale

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

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

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

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

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*
ASC	*Admis sous conditions*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- industriel,
- agricole.

b) Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, les constructions modulaires (Algéco), les habitats de petite dimension (tiny house).

c) Le stationnement ou installation, isolé (hors camping ou parc résidentiel de loisirs) et permanent (hors période d'hivernage) des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, le logement insolite (yourte, roulotte, tipi), cabane dans les arbres ou sur pilotis, chalet.

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou le stationnement prolongé autres que ceux du foyer,
- Les dépôts de matériaux,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

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

Règle générale

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UC

(Présentation non-opposable)

La zone Uc correspond à une zone urbaine de mixité fonctionnelle située en coeur de bourg afin de développer une offre de proximité notamment en terme de services et de commerces.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

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

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme ;
- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les façades d'habitations borgnes, et de 8 mètres pour les autres voies.

Dans les autres cas, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 10 et par rapport à l'axe de l'autoroute A 10 ;
- de 5 mètres au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes afin de conserver une harmonie des implantations sur rue.

Règle alternative

- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² est libre au regard des voies et emprises publiques.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

- Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques.
- Dans les autres cas l'implantation se fait en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

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

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

Règle générale

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

Règle alternative

- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres2 d'emprise au sol et aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- 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.

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40 % maximum de l'unité foncière.
- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.

- **Hauteur des constructions**

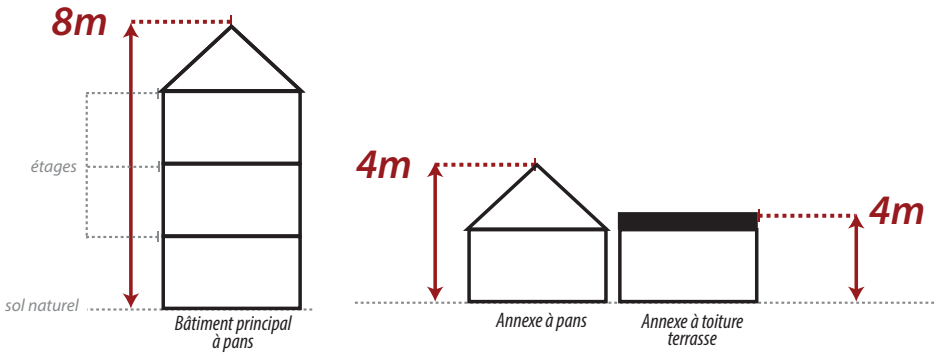
Règle générale

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades…
- La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage.
- Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.
- Une hauteur différente pourra être autorisée pour les logements collectifs.

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

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

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Les unités extérieures de climatisation, pompes à chaleur (PAC) et groupes frigorifiques doivent être implantés sur les façades arrière, dans les cours intérieures ou en partie basse des bâtiments non visibles depuis les espaces publics. L'accrochage d'unités extérieures de climatisation ou de pompes à chaleur sur les façades visibles depuis les voies et emprises publiques est strictement interdit, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

L'équipement doit être dissimulé derrière un dispositif d'occultation pérenne (cache-climatiseur, claustra, grillage ajouré, bardage à claire-voie, etc.). Le dispositif de masquage doit présenter un aspect soigné. Ses matériaux, sa teinte et ses dimensions doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment existant ou le traitement de la façade (teinte similaire à l'enduit, menuiseries ou éléments décoratifs du bâtiment). Pour les appareils posés au sol, l'occultation peut être réalisée par une haie végétale permanente (espèces locales au feuillage persistant) d'une hauteur au moins égale à celle de l'équipement.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

- Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

- Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes ne pourront être brillantes.

- Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

- Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

- Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
    - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue) ;
    - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).
- Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Règle alternative

- Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées pour les annexes et extensions dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche.
- Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions.
- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.
- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
    - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ;
    - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…).

a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.

b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

c) Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur total à 1,60 mètre maximum,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.

d) Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

e) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres.

f) Sauf dans le secteur Ua, les portails des constructions nouvelles doivent être implantés en retrait de 5 mètres des limites de l'emprise publique.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques et de sécurité routière pour les logements.

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

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

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
  - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
  - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devront :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié 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.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
  - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
  - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

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

Règle générale

Les constructions pourront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

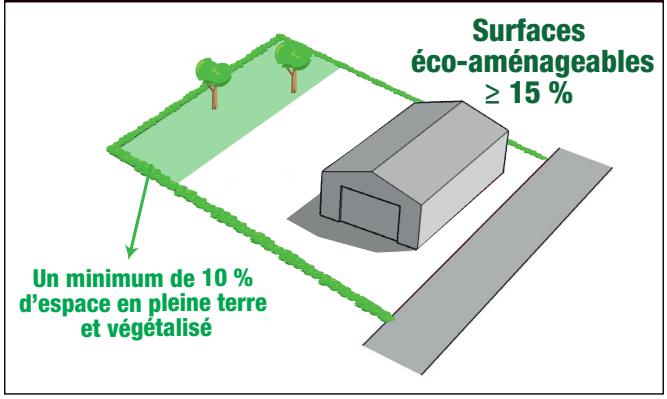
Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

- **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
- **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;

Illustration des règles du traitement environnemental



- **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.
- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées

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

Règle générale

- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (jardin, espace engazonné et arboré) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 mètres² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

- Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

- Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10 % de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doivent être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

existant.

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

Règle générale

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

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

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
  - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
  - les extensions des habitations dans une limite d'emprise au sol totale de 250 m² comprenant le bâtiment initial et les extensions.
  - les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

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

Règle générale

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction. Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en mètres² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres²
	Au-delà de 1000 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 mètres²

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 mètres²	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²
6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place

Règle alternative

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 mètres² de surface de plancher si la densité initiale d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts ne le permet pas.

- Dans le cas d'une division de bâtiment, un nombre de place différent pourra être demandé.

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou de lotissement, un « parking de midi » sera créé en amorce de chaque lot.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Règle générale

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle

a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

d) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès :

- Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

- Dans le cas de division parcellaire, aucune nouvelle permission de voirie ne sera accordée, l'accès existant devra servir pour l'ensemble des lots.

e) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4.00 mètres de largeur ne comportant pas de virage de rayon inférieur à 11 mètres avec un pan coupé d'au moins 3 mètres à 45°, et pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

f) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Règle générale

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres	8 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 mètres 20 hors stationnement

- Les voies en impasse seront évitées sauf cas d'impossibilité technique. Elles doivent alors être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, …) de faire aisément demi-tour.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.
- Aucune nouvelle permission de voirie ne sera accordée dans le cadre d'une division parcellaire, la permission de voirie existante devra servir pour l'ensemble des lots.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics, de sécurité et incendies ainsi que de collecte des déchets**

Règle générale

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

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

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la règlementation en vigueur.

II.LES ZONES URBAINES // 3. LA ZONE UC

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

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

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la règlementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la règlementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

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

Règle alternative

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

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

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

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

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

- Voir tableau ci-après :

✓ *Destination autorisée**

✗ *Destination interdite*

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

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

Règle générale

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UE

(Présentation non-opposable)

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

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

- Non réglementé.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

- Non réglementé.

- **Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.

- **Hauteur des constructions**

- Non réglementé.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Non réglementé.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Non réglementé.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Non réglementé.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Règle générale

- Non réglementé.

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

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privée

- Non réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

- Non réglementé.

II.LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UP

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓ *Destination autorisée**

✗ *Destination interdite*

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

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

Règle générale

- Seules les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, et les constructions ou installations liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières sont admises.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UP

(Présentation non-opposable)

La zone Up correspond au péage de Virsac. Cet espace nécessite une zone particulière afin de pouvoir évoluer.

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

II.LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UP

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

- Non réglementé.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

- Non réglementé.

- **Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.

- **Hauteur des constructions**

- Non réglementé.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Non réglementé.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Non réglementé.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Non réglementé.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Règle générale

- Non réglementé.

II.LES ZONES URBAINES // 5. LA ZONE UP

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Non réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

- Non réglementé.

II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*
ASC	*Admis sous conditions*

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

- Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1.2 est interdite.

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

Règle générale.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public sont admises pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau,.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements seront intégrées au bâtiment d'activité et ne dépasseront pas 100 mètres² de Surface de Plancher.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules liés aux activités autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement…).
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.
- En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UY

(Présentation non-opposable)

La zone Uy correspond aux principales activités économiques du territoire, en périphérie des centralités urbaines ou dans les zones d'activités économiques du territoire.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

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

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- De 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme ;
- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- De 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- De 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

En dehors des cas précédents, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- De 35 mètres par rapport à l'axe de la RN10 et de l'autoroute A10 ;
- de 15 mètres au moins de l'axe pour les autres voies.

Règle alternative

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,…).

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé dans la zone.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

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

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

- Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

- Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Toute construction doit présenter une simplicité de volume.

- La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.

- **Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé

- **Hauteur des constructions**

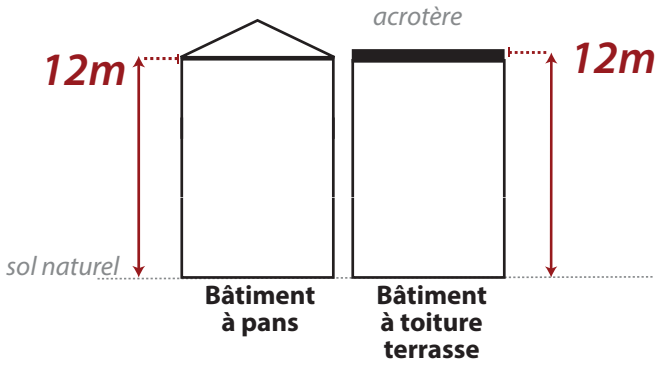
Règle générale

- La hauteur maximum des bâtiments n'excédera pas 12 mètres au point le plus haut par rapport au sol naturel avant travaux, non compris les superstructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées…

- Toutefois des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…).

Règle alternative

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



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Non réglementé.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien

II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

avec les bâtiments contigus.

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

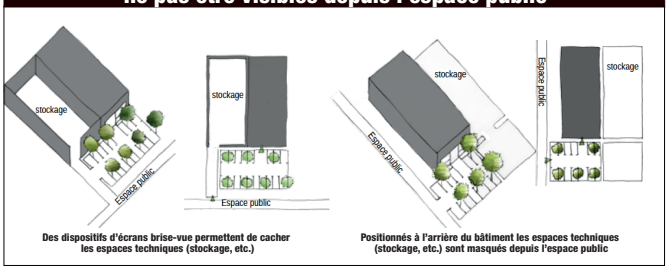
• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. Les matériaux composant les façades doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

- Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes ne pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

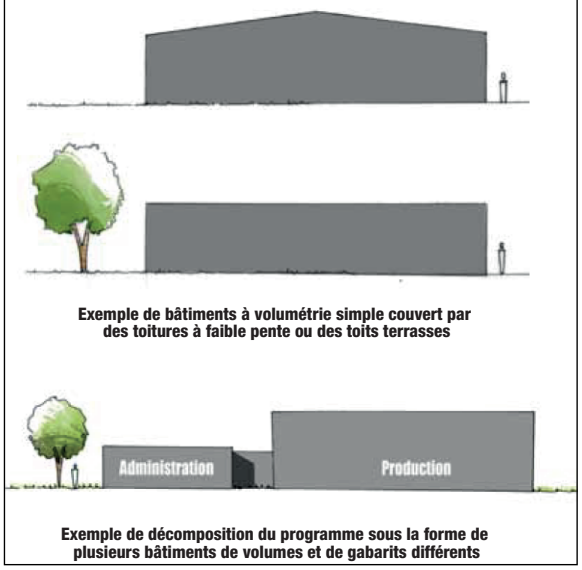
Exemple de bonne insertion des espaces techniques afin de ne pas être visibles depuis l'espace public



Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage, etc.)

Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage, etc.) sont masqués depuis l'espace public

Illustration de la règle de gabarit des constructions



Exemple de bâtiments à volumétrie simple couvert par des toitures à faible pente ou des toits terrasses

Exemple de décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

- Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

  - Soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...),

  - Soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

- Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

- Les clôtures seront constituées :

II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

- D'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.

- Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés.

- Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.

- Les clôtures de sécurité sont autorisées si la construction du bâtiment l'exige.

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

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

- Sont interdits :

  - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.

  - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Tout travaux devront :

  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié 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.

- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

  - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,

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

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

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture.

- Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

  - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,

  - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

  - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées,

  - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

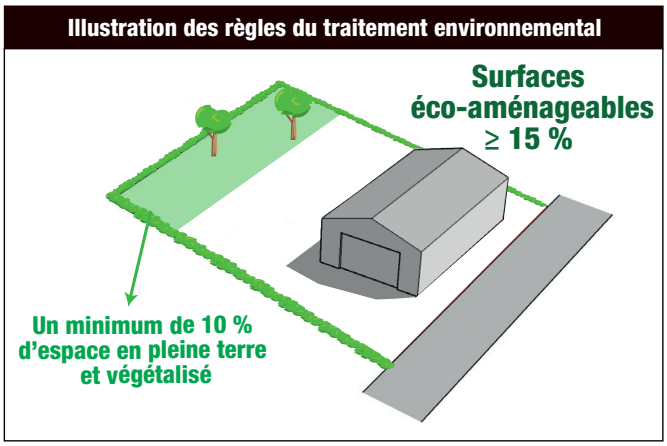
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Coefficient de Biotope par Surface**

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
  - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
  - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
  - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
  - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.
- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.
- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

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

Règle générale

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété.
- Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doivent être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

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

Règle générale

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

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

Règle générale

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

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

Règle générale

Le nombre de places à prévoir est de :

II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

Usage des constructions	Tranche en mètres² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres²
	Au-delà de 1000 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 mètres²
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 mètres²	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²
6. construction à usage d'industrie légère*	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par construction
7. entrepôt* ou box	Par tranche entamée de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²

Règle alternative

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 mètres² de surface de plancher si la densité initiale d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts ne le permet pas.

Dans le cas d'une division de bâtiment, un nombre de place différent pourra être demandé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant

II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les accès à la RN10 sont interdits.

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

Règle générale

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à créer sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 7 mètres ;

- largeur minimum de l'emprise : 14 mètres.

Les voies et impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour aisément (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères…).

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

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics, de sécurité et incendies ains que de collecte des déchets**

Règle générale

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

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

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la règlementation en vigueur.

II.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UY

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

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

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la règlementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la règlementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

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

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

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

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*
ASC	*Admis sous conditions*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, agricole, de fonction d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et touristique.

- Les terrains de camping, de caravaning et de résidences mobiles (type mobil-homes et camping-car).

- Le stationnement isolé des caravanes, mobil-homes et camping-cars en dehors des hivernages.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage,

- Les dépôts de matériaux,

- Les parcs d'attraction ouverts au public.

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

Règle générale

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUC

(Présentation non-opposable)

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

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

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

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme ;
- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

En dehors des cas précédents, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de 5 mètres au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes.

- Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative

- Une implantation hors de la bande constructible peut être rendue possible dans le cas d'une optimisation des apports solaires passifs dans les constructions, d'une protection des aléas climatiques ou encore d'une ouverture des pièces de vie au Sud sur un espace de jardin, engendrant une organisation parcellaire différente de celle attendue par la bande d'implantation de la règle générale.
- Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² ainsi que les piscines est libre au regard des voies, emprises publiques.

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

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

Règle générale

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

Règle alternative

Toutefois :

- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres2 d'emprise au sol et aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.
- 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.

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

- Le coefficient est fixé à 40 % maximum de l'unité foncière.
- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

- **Hauteur des constructions**

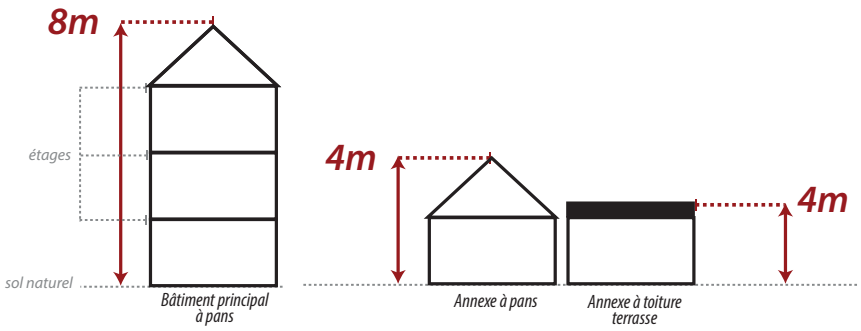
Règle générale

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

- Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades,…

- La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage.

- Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

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

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et façades, en raison de l'usage qui les caractérise.

Les unités extérieures de climatisation, pompes à chaleur (PAC) et groupes frigorifiques doivent être implantés sur les façades arrière, dans les cours intérieures ou en partie basse des bâtiments non visibles depuis les espaces publics. L'accrochage d'unités extérieures de climatisation ou de pompes à chaleur sur les façades visibles depuis les voies et emprises publiques est strictement interdit, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

L'équipement doit être dissimulé derrière un dispositif d'occultation pérenne (cache-climatiseur, claustra, grillage ajouré, bardage à claire-voie, etc.). Le dispositif de masquage doit présenter un aspect soigné. Ses matériaux, sa teinte et ses dimensions doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment existant ou le traitement de la façade (teinte similaire à l'enduit, menuiseries ou éléments décoratifs du bâtiment). Pour les appareils posés au sol, l'occultation peut être réalisée par une haie végétale permanente (espèces locales au feuillage persistant) d'une hauteur au moins égale à celle de l'équipement.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

- Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

- Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes ne pourront être brillantes.

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

- Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

- Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.

- Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...)

- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée)

- Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- Les annexes de moins de 20 mètres² ne font l'objet d'aucune règlementation d'aspect des couvertures.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…).

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur du tout à 1,60 mètre maximum,

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres.

Les portails des constructions nouvelles doivent être implantés en retrait de 5 mètres des limites de l'emprise publique.

Règle alternative

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

- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

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

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
  - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
  - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devront :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié 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.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
  - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
  - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

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

Les constructions pourront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Pour les «*Commerces et activités de service*» et les «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» :

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

Règle générale

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

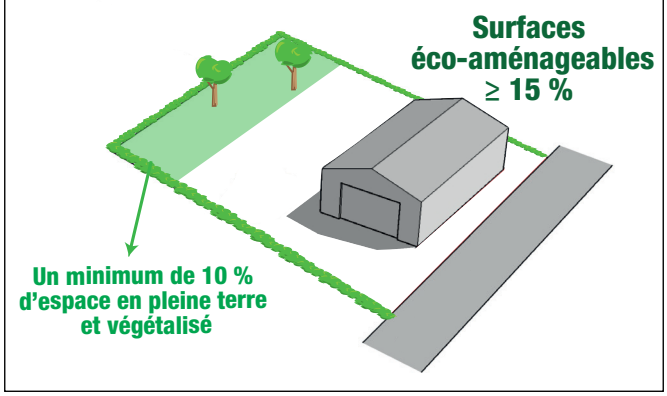
urbain.

- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.

- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :

  - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;

Illustration des règles du traitement environnemental



  - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;

  - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;

  - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.

- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

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

Règle générale

- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

- Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

- L'unité foncière de chaque nouveau projet devra être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de 10 % minimum ;

- Les opérations groupées devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun correspondant aux prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation. A ce sujet, les préconisations de la charte paysagère du Cubzaguais pourront être prises en compte afin de compléter ces prescriptions.

- Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doivent être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

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

Règle générale

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

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

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement :
  - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
  - les extensions des habitations dans une limite d'emprise au sol totale de 250 m² comprenant le bâtiment initial et les extensions.
  - les aménagements des espaces verts/publics.

2.5. Stationnement

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

Règle générale

- Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction et doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU, notamment les opérations d'aménagement devront comporter des aires de stationnement mutualisées entre les lots et les opérations. Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en mètres² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres²
	Au-delà de 1000 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 mètres²
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 mètres²	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²

Règle alternative

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 mètres² de surface de plancher si la densité initiale d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts ne le permet pas.

Dans le cas d'une division de bâtiment, un nombre de place différent pourra être demandé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Règle générale

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle

a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

d) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
- le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- le terrain est longé d'une piste cyclable. Dans ce cas, également en cas de division parcellaire, il convient de privilégier un seul accès.

e) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Règle générale

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet. Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres	8 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6.20 mètres

- Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, …) de faire aisément demi-tour.
- Les voies devront accueillir les cheminements doux de la pièce « orientation d'aménagement et de programmation ».
- Les voies intérieures de l'opération devront éviter la linéarité sur une distance de plus de quatre lots.
- Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics, de sécurité et incendies ainsi que de collecte des déchets**

Règle générale

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

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

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en

III.LES ZONES À URBANISER // 1. LA ZONE 1AUC

accord avec la règlementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

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

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la règlementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la règlementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

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

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

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

III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*
ASC	*Admis sous conditions*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage industriel, agricole, d'habitat, forestier et d'équipements collectifs.

b) Les terrains de camping, de caravaning et de résidences mobiles (type mobil-homes et camping-car).

c) Le stationnement isolé des caravanes, mobil-homes et camping-cars en dehors des hivernages.

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de matériaux,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

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

Règle générale

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les constructions et installations à usage de «*Logement*» à condition d'être lié et nécessaire à l'activité pour la surveillance et le gardiennage du site.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUY

(Présentation non-opposable)

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

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

III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

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

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115E2 pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions ;
- de 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes à modifier ou à créer.

EN AGGLOMERATION

En dehors de ces cas, toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer de 5 mètres. Les portails doivent être implantés en retrait de 5 mètres.

Règle alternative

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

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- *Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue.
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Règle alternative

- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.
- Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

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

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Toute construction doit présenter une simplicité de volume.

- La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.

- **Emprise au sol des constructions**

-Non réglementé.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

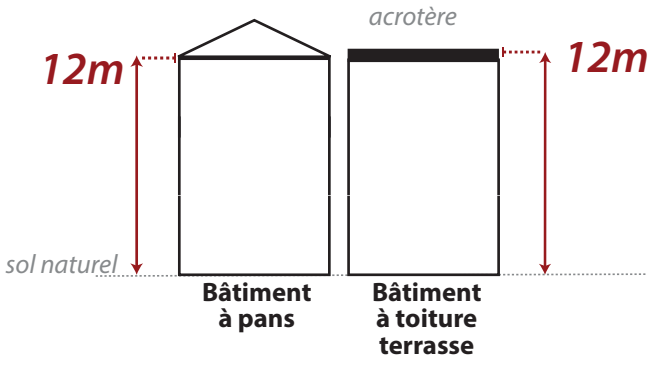
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

- La hauteur maximum des bâtiments n'excédera pas 12 mètres au point le plus haut par rapport au sol naturel avant travaux, non compris les superstructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées…

- Toutefois des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…).

Règle alternative

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



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Non réglementé.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

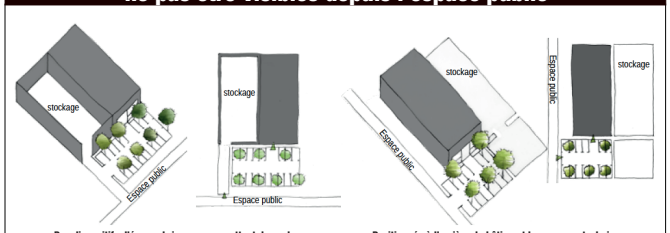
Règle générale

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. Les matériaux composant les façades doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes ne pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

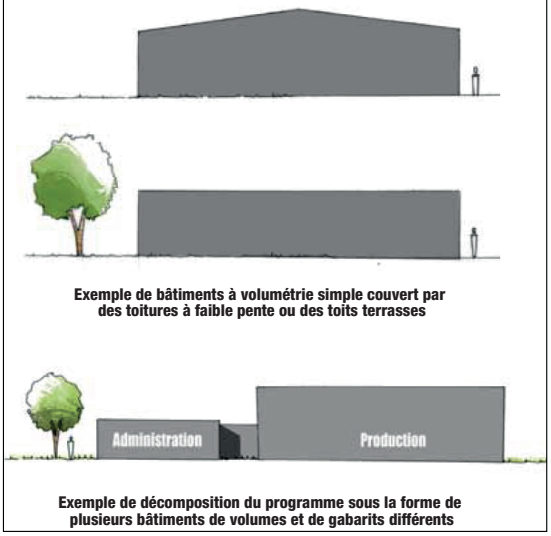
Exemple de bonne insertion des espaces techniques afin de ne pas être visibles depuis l'espace public



Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage, etc.)

Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage, etc.) sont masqués depuis l'espace public

Illustration de la règle de gabarit des constructions



Exemple de bâtiments à volumétrie simple couvert par des toitures à faible pente ou des toits terrasses

Exemple de décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.
- Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...),
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).
- Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Règle générale

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures seront constituées :
  - D'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.
- Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés.
- Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.
- Les clôtures de sécurité sont autorisées si la construction du bâtiment l'exige.

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

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

- Sont interdits :
  - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
  - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devront :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié 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.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
  - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
  - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

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

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
  - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
  - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
  - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
  - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.
- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.
- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

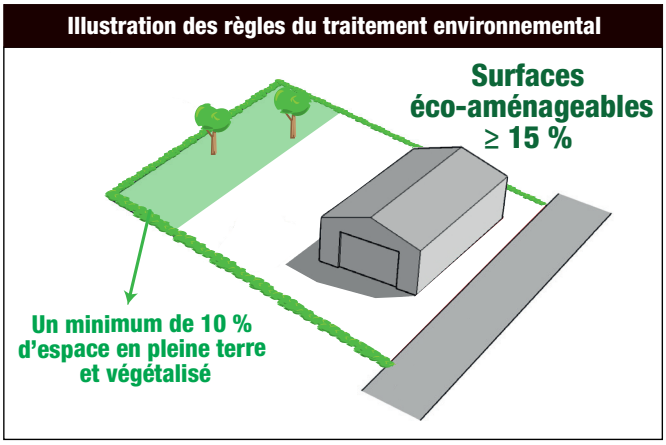
III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

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

Règle générale

- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Illustration des règles du traitement environnemental



- Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

- Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

- Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doivent être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.

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

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

Règle générale

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

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

Règle générale

- Non réglementé.

III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

2.5. Stationnement

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

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en mètres² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres²
	Au-delà de 1000 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 mètres²
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 mètres²	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²
6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place
7. construction à usage d'industrie légère*	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par construction
8. entrepôt* ou box	Par tranche entamée de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²

Règle alternative

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 mètres² de surface de plancher si la densité initiale d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts ne le permet pas.

Dans le cas d'une division de bâtiment, un nombre de place différent pourra être demandé.

III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle générale

a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 5,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres) intégrant une aire de retournement en partie finale.

c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Règle générale

Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

- Largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres,
- Largeur minimum de la plate-forme : 9,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres

Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, …) de faire aisément demi-tour.

Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.

Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

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

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics, de sécurité et incendies ainsi que de collecte des déchets**

Règle générale

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

III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

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

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la règlementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

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

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la règlementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la règlementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

III.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUY

Règle générale

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

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

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

III.LES ZONES À URBANISER // 6. LA ZONE 2AU

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*
ASC	*Admis sous conditions*

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

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

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 2AU

(Présentation non-opposable)

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

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

III.LES ZONES À URBANISER // 6. LA ZONE 2AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

- Non réglementé.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Non réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

- Non réglementé.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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

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

Règle générale

- Aux Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique est 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.

- Sont interdits, quelle qu'en soit la durée :

- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les aires d'accueil ou de stationnement de caravanes, sauf équipement public.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), de caravanes, de camping-cars et de remorques habitables, ainsi que de constructions modulaires, containers aménagés, bungalows, chalets de loisirs et toute installation de même nature.
- Les habitats de petite dimension (tiny houses) et les logements insolites (yourtes, roulottes, tipis, cabanes, y compris dans les arbres ou sur pilotis et toute installation de même nature).
- Le stationnement isolé de caravanes, résidences mobiles ou camping-cars, y compris pour une durée inférieure à trois mois par an, hors remisage sur l'unité foncière d'un logement existant.
- Les aménagements et installations destinés au loisir, à la détente ou à l'agrément (aires de jeux, terrasses, abris de jardin, cabanes, pergolas, dépendances de loisirs, aménagements de loisir…) lorsqu'ils ne sont pas liés et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un logement existant sur la même unité foncière.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules ou d'objets hors d'usage.

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*
ASC	*Admis sous conditions*

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

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

Règle générale

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A

(Présentation non-opposable)

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

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

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

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations des «*Exploitations agricoles*» à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales de «*Logements*» aux conditions d'être nécessaires à une «*Exploitation agricole*» et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des «*Logements*» existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les «*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*» dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une «*Exploitation agricole*» ou à un «*Équipement d'intérêt collectif et services publics*».
- Les destinations « *Hébergement* » et « *Hébergement touristique* » ne sont admises que dans les bâtiments existants identifiés au règlement graphique, par changement de destination. Elles excluent toute installation de camping, de caravane, de résidence mobile ou d'habitation légère de loisirs.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles est admis pour une destination projetée de «*Logement*», «*Hébergement*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Hébergement touristique*», «*Bureau*», «*Industrie*» ou «*d'Entrepôt*».
- *Le changement de destination se fait uniquement dans le bâti existant, sans installation légère associée.*

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

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

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour les «*Exploitations agricoles*» et les «*Logements*» :

Règle générale

Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

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

Pour les «*Logements*» :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

Dans les autres cas, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de 15 mètres pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- Lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² est libre au regard des voies et emprises publiques.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.
- Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

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

Règle générale

- Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

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 contraignants (assainissement individuel, etc.) à justifier.
- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres2 d'emprise au sol et aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

2.2 Volumétrie

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

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

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

Pour les «*Logements*» :

- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de construction étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- Les annexes de 20 mètres² d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

- **Emprise au sol des constructions**

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 mètres², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 mètres² minimum et que l'emprise au sol totale après extension des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas 250 mètres².
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 mètres² d'emprise au sol totale (hors piscine). Non réglementé dans les autres cas.
- Les annexes (piscine inclus) des «Logements» devront être implantées, pour au moins un pointdes façades, à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

La hauteur au faîtage. est fixée à 8 mètres soit R+1 pour les bâtiments d'habitation, et à 10 mètres pour les autres bâtiments (hors annexe), hauteur au faîtage.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

(silos.).

Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres.

Règle alternative

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

Illustration de la règle de hauteur

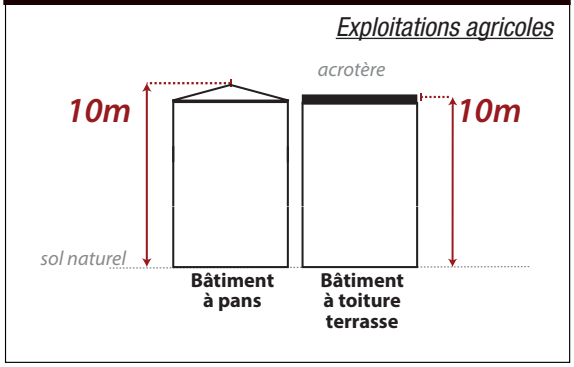
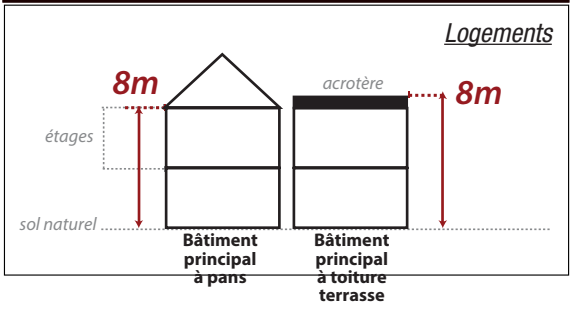


Illustration de la règle de hauteur



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

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

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

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» :

Règle générale

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.
- Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
- Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.
- Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes ne pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.
- Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» :

- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.
- Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.

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

- Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée)
- Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les annexes de moins de 20 mètres² ne font l'objet d'aucune règlementation d'aspect des couvertures.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.
- Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…).
- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur du tout à 1,60 mètre maximum,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.
- Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres.
- A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques.

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

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
  - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.

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

- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Tout travaux devront :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié 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.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
  - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
  - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol, doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 30% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

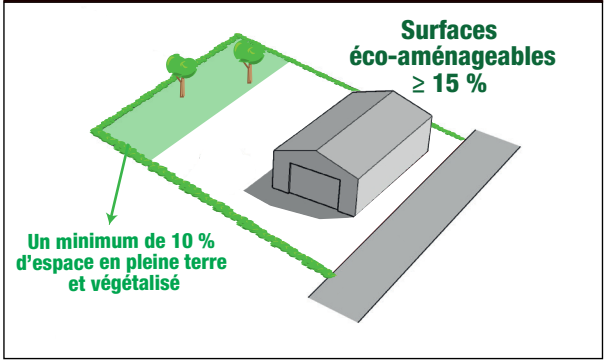
- **Coefficient de Biotope par Surface**

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

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

Illustration des règles du traitement environnemental



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

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

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.
- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des rideaux de végétation, constitués d'une haie vive champêtre d'essences locales doivent être créés afin d'atténuer l'impact des installations agricoles.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doivent être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

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

Règle générale

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

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

- Non réglementé

2.5. Stationnement

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

Règle générale

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

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

- Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en mètres² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres²
	Au-delà de 1000 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 mètres²
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 mètres²	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²
6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place
7. construction à usage d'industrie légère*	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par construction
8. exploitation agricole		Pas de norme imposée

Règle alternative

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 mètres² de surface de plancher si la densité initiale d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts ne le permet pas.

Dans le cas d'une division de bâtiment, un nombre de place différent pourra être demandé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle générale

a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage

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

aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres) intégrant une aire de retournement en partie finale.

c) Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

e) Les accès à la RN10 sont interdits.

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

Règle générale

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics, de sécurité et incendies ainsi que de collecte des déchets**

Règle générale

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

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

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit

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

totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la règlementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

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

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la règlementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la règlementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

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

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

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

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

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

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

Règle générale

- Aux Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique est 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.

- Sont interdits, quelle qu'en soit la durée :

- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les aires d'accueil ou de stationnement de caravanes, sauf équipement public.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), de caravanes, de camping-cars et de remorques habitables, ainsi que de constructions modulaires, containers aménagés, bungalows, chalets de loisirs et toute installation de même nature.
- Les habitats de petite dimension (tiny houses) et les logements insolites (yourtes, roulottes, tipis, cabanes, y compris dans les arbres ou sur pilotis et toute installation de même nature).
- Le stationnement isolé de caravanes, résidences mobiles ou camping-cars, y compris pour une durée inférieure à trois mois par an, hors remisage sur l'unité foncière d'un logement existant.
- Les aménagements et installations destinés au loisir, à la détente ou à l'agrément (aires de jeux, terrasses, abris de jardin, cabanes, pergolas, dépendances de loisirs, aménagements de loisir…) lorsqu'ils ne sont pas liés et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un logement existant sur la même unité foncière.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules ou d'objets hors d'usage.

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*
ASC	*Admis sous conditions*

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

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

Règle générale

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'im-

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE N

(Présentation non-opposable)

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique). Elle comprend également les exploitations forestières et les secteurs nécessitant la préservation ou restauration des ressources naturelles.
Elle peut éventuellement reprendre des constructions ne participant pas à l'armature urbaine du territoire communal (hameaux secondaires, écarts bâtis). Néanmoins, les règles de la zone visent à assurer des possibilités d'évolution de ces constructions (annexes, extensions, changement de destination).

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

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

plantation d'activités autorisées dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

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

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones naturelle est admis pour une destination projetée de «*Logement*», «*Hébergement*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Hébergement touristique*» «*Entrepôt*», «*Industrie*» ou de «*Bureau*».
- *Le changement de destination se fait uniquement dans le bâti existant, sans installation légère associée.*

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle générale

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

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ; - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.
- Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :
  - de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;

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

- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

- Pour les autres cas, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de 15 mètres pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants :
  - lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
  - lorsqu'il s'agit d'une 'extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
  - lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² est libre au regard des voies et emprises publiques.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

- Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.
- Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

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

Règle générale

- Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

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 contraignants (assainissement individuel, etc.) à justifier.
- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres2 d'emprise au sol et aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

2.2 Volumétrie

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

- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de construction étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- Les annexes de 20 mètres² d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

Pour les «*Exploitations forestières*» :

- Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.

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

- **Emprise au sol des constructions**

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

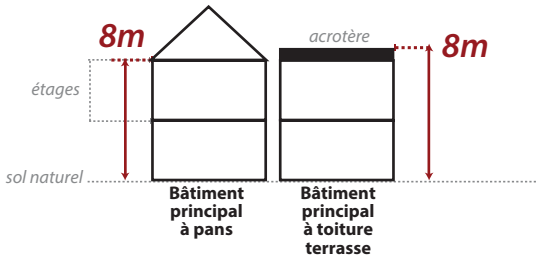
- Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 mètres², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 mètres² minimum et que l'emprise au sol totale après extension des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas 250 mètres².
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 mètres² d'emprise au sol totale (hors piscine). Non réglementé dans les autres cas
- Les annexes (piscine inclus) des «Logements» devront être implantées, pour au moins un pointdes façades, à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale.

- **Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale au faitage des constructions est fixée à 8 mètres et R+1.
- Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres.

Règle alternative

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



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

- Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

Règle alternative

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

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

s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Pour les «*Exploitations forestières*» :

Règle générale

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspectcompatible avec l'harmonie des paysages environnants.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.
- L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
- Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.
- Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes ne pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.
- Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Pour les «*Exploitations forestières*» :

Règle générale

- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Pour les «*Logements*» :

- Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.
- Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.
- Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée)
- Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les annexes de moins de 20 mètres² ne font l'objet d'aucune règlementation d'aspect des couvertures.

Règle alternative

- Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

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

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.
- Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…).
- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur du tout à 1,60 mètre maximum,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.
- Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres.
- A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.
- Sont interdits :
  - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
  - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Tout travaux devront :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié 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.
- Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :
  - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
  - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

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

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol, doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 30% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

- Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

Règle générale

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.
- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :
  - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;
  - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;
  - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;
  - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 15% de l'unité foncière.
- Au moins 10% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

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

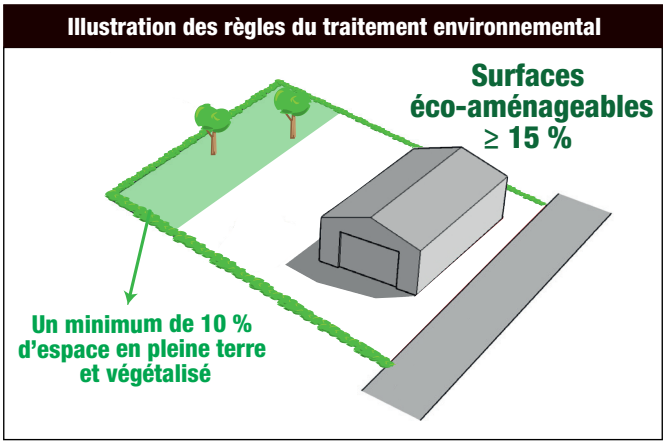
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Règle générale

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la pré-

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



servation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets...) doivent être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.

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

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

Règle générale

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

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

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

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

Règle générale

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en mètres² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local

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

4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres²
	Au-delà de 1000 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 mètres²
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 mètres²	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²
6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place
7. construction à usage d'industrie légère*	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par construction
8. entrepôt* ou box	Par tranche entamée de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²
9. exploitation agricole		Pas de norme imposée

Règle alternative

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 mètres² de surface de plancher si la densité initiale d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts ne le permet pas.

Dans le cas d'une division de bâtiment, un nombre de place différent pourra être demandé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

- L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :
  - Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
  - Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle générale

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres) intégrant une aire de retournement en partie finale.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

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

Règle générale

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics, de sécurité et incendies ainsi que de collecte des déchets**

Règle générale

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

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

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la règlementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.

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

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doivent mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la règlementation en vigueur.
- La vidange des piscines se fera conformément à la règlementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

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

Règle générale

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

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

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

Règle générale

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

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

Règle générale

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

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

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

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

Règle générale

- Aux Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique est 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.

- Voir tableau ci-après :

✓ *Destination autorisée**

✗ *Destination interdite*

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

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

- Non aménageable.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Non aménageable.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NP

(Présentation non-opposable)

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

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Non réglementé.

2.2 Volumétrie

- Non réglementé.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

2.5. Stationnement

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Non réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

- Non réglementé.

VI - ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

1.1 - Destination des constructions

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

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des 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, hôtel, hébergement touristique, cinéma ;
4. Pour la destination *«Équipements d'intérêt collectif et services publics»* : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte ;
5. Pour la destination *«Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire»* : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

Exploitation agricole et forestière

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

Habitation

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

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

- Hôtel : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de service.
- Hébergement touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée autres que les hôtels, notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, mais également les terrains de campings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les locaux destinées au fonctionnement (bureau, sanitaire...).
- Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée 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 équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salle d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de 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.
- Lieux de culte : recouvre les édifices dans lesquels se regroupent les pratiquants d'une religion afin de prier et célébrer un culte au cours de cérémonies organisées.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires

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

1.2 - Définitions et précisions sur l'application des règles

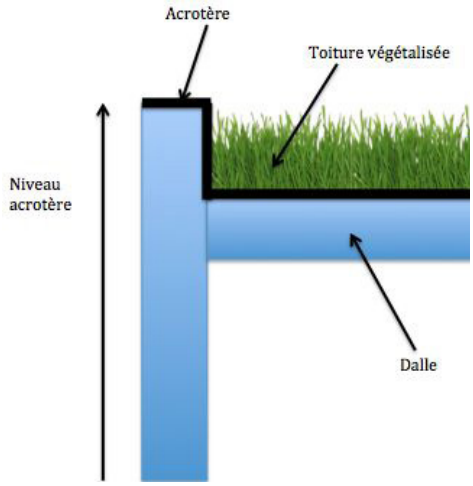
Accès

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

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Acrotère (cf. également Hauteur)

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



Affouillement du sol

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

Aire de propreté

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

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

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie 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.

Amélioration des constructions existantes

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

Aménagement de loisirs :

Tout aménagement, installation ou équipement fixe ou démontable destiné à la détente, au jeu, au sport ou à l'accueil temporaire de personnes, sans lien avec une activité agricole ou forestière.

Annexe

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

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

Arbre tige et de haute tige

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

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole

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

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

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

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.

Camping-car

Véhicule automoteur aménagé pour l'habitation, apte à circuler.

Caravane

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

Changement de destination

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

Clôture

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

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

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

- *Espaces verts de pleine terre* (PLT) pris en compte à *100%* de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues, etc.).
- *Surfaces perméables* pris en compte à *50%* de leur superficie : graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou joints engazonnés, etc.
- *Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés* pris en compte à *50%* de leur superficie. L'assainissement individuel ainsi que

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

autre puisard par exemple sont pris en compte dans cette catégorie.

- *Espaces imperméabilisés ou construits* pris en compte à *0%* : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions.

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

- soit je préserve 750 m² d'espace de pleine terre (=750 x 100%) ;

- soit je préserve 500 m² de pleine terre + 500 m² de surface perméable (= 500 x 100% + 500 x 50%) ;

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

Combles

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

Construction

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

Construction existante

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

Construction légère

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

Construction principale (ou bâtiment principal)

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

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Containeur aménagé, bungalow, construction modulaire

Construction préfabriquée transportable, aménagée pour un usage d'habitation, de loisir ou d'accueil.

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

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

Égout de toit

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

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Éléments techniques

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

Emplacements réservés

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

Emprise au sol

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

Emprise publique

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

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

Espaces libres

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

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

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

Extension

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

Façade – pignon

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

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

Gabarit

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

Habitations légères de loisirs

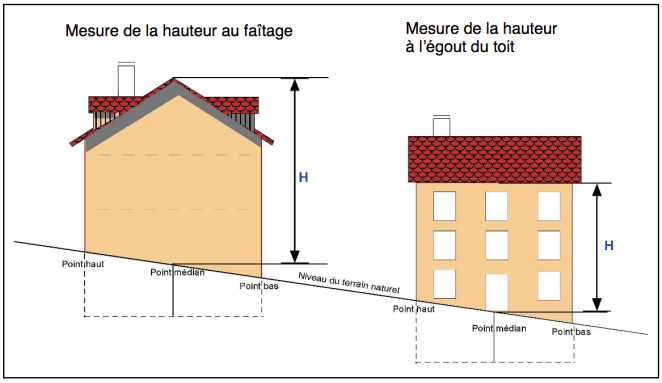
Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Hauteur

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

La hauteur au faîtage (hauteur des façades) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



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

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

Limite séparative

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

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

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

Local accessoire

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

Local insolite

Yourte, roulotte, tipi, cabane (y compris dans les arbres ou sur pilotis) ou toute structure légère utilisée comme hébergement.

Maison individuelle

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

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Pleine terre

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

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

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

- 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.

Remisage

Stationnement d'un véhicule non occupé, à l'intérieur d'un bâtiment ou à proximité immédiate de l'habitation.

Remorque habitable

Remorque aménagée pour l'habitation, tractée

Résidence mobile de loisirs :

Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, disposant de moyens de mobilité mais dont le code de la route interdit la circulation (mobil-home).

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

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

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

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

Stationnement isolé

Stationnement hors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs.

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 ;

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

- 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 d'agrément

Espace non exploité destiné à la détente ou aux loisirs, sans lien avec une exploitation agricole ou forestière

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.

Tiny-house

Petit habitat sur châssis ou fondations légères, destiné à l'habitation, assimilé à une résidence démontable ou à une caravane selon ses caractéristiques.

Toiture terrasse

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

Traitement paysager

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

Traitement végétalisé

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

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

Unité foncière

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

Véranda

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

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.

VI. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Zonage

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

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation soumise aux mêmes règles (ex : Ua, N, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ux_1, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

