PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENTS

RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce 4.1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DUNOIS

Maîtrise d'oeuvre

Karthéo urbanisme

Karthéo environnement paysages

Karthéo instruction

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du 16 novembre 2026

Le Président,
Laurent DAULNY

SOMMAIRE

I. RÈGLES GÉNÉRALES 5

I. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES 11

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 19

3.1 - ZONE UA 20
3.2 - ZONE UB 24
3.3 - ZONE UC 28
3.4 - ZONE UE 32
3.5 - ZONE UH 34
3.6 - ZONE UT 38
3.7 - ZONE UX 42

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 47

4.1 - ZONE 1AU 48
4.2 - ZONE 1AUE 52
4.3 - ZONE 1AUT 54
4.4 - ZONE 1AUX 58

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 63

5.1 - ZONE A 64
5.2 - ZONE ALE 71
5.4 - ZONE AX 77

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 82

6.1 - ZONE N 83
6.2 - ZONE NE 90
6.3 - ZONE NENR 92
6.4 - ZONE NL 94
6.5 - ZONE NP 98
6.6 - ZONE NT 99

VII. ANNEXES 103

7.1 - LEXIQUE 104
7.2 - NUANCIER 112
7.3 - FICHES CONSEILS UDAP 117

I - RÈGLES GÉNÉRALES

I. RÈGLES GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes Pays Dunois comprenant les communes suivantes : Chambon-Sainte-Croix, Chéniers, Colondannes, Crozant, Dun-le-Palestel, Fresselines, La Celle-Dunoise, La Chapelle-Baloue, Lafat, Le Bourg d'Hem, Maison-Feyne, Naillat, Nouzerolles, Sagnat, Saint-Sébastien, Saint-Sulpice-le-Dunois, Villard.

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 PLUi 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 PLUi.

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 PLUi et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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

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

- R111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R111-4 : sites archéologiques ;
- R111-21 et R111-22 : densité et reconstruction des constructions ;
- 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.

1.3 - Division du territoire en zones

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

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

Les zones U sont les suivantes :

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

Les zones AU sont les suivantes :

- **1AU** : zone à Urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme ;
- **1AUe** zone à Urbaniser à vocation d'équipement à court et moyen terme
- **1AUx** : zone à Urbaniser à vocation d'activités économiques

I. RÈGLES GÉNÉRALES

à court et moyen terme ;

- **2AUx** : zone économique à Urbaniser à long terme

La zone A :

- **A** : zone Agricole ;
- **Ale** : STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) d'activités de centre équestre en zone agricole.
- **Ax** : STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) d'activités économiques en zone agricole.

Les zones N sont les suivantes :

- **N** : zone Naturelle ;
- **Ne** : zone naturelle équipement ;
- **Nenr** : zone Naturelle de développement des énergies renouvelables ;
- **Nl** : STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) de loisirs en zone naturelle ;
- **Np** : zone Naturelle protégée ;
- **Nt** : STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) d'activités touristiques en zone naturelle.

1.4 - Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L152-3 et suivants du CU

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

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

1.5 - Réglementation relative aux clôtures

Article R421-2 CU

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'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 Pays Dunois, en application de la délibération du conseil communautaire 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 Pays Dunois, en application de la délibération du conseil communautaire en date du XX XX XXXX.

1.7 - Reconstruction des constructions

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

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

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

I. RÈGLES GÉNÉRALES

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

Le règlement du PLUi 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 PLUi, 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 lotissement induirait une implantation de construction non-conforme aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi.

1.10 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

RÉFÉRENCE AUX OAP

Les périmètres d'application des OAP sectorielles sont reportées sur le règlement graphique du PLUi.

1.11 - 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 reportées sur le règlement graphique du PLUi.

RÉFÉRENCE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont reportées sur le règlement graphique du PLUi.

1.12 - 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

I. RÈGLES GÉNÉRALES

des plantations d'alignements.

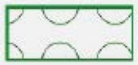
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre ler 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 PLUi.



1.13 - 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 PLUi.



1.14 - 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 PLUi.



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

Articles L151-19 et L151-23 CU

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

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

RÉFÉRENCE AUX PATRIMOINES

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



I. RÈGLES GÉNÉRALES

1.16 - 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 PLUi.

1.17 - Diversité commerciale à protéger (rez-de-chaussée commerciaux)

Article L151-16 CU

Le règlement graphique identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement écrit définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

RÉFÉRENCE AUX LINÉAIRES COMMERCIAUX

Les linéaires commerciaux à protéger sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.

1.18 - Recul des constructions et d'installations le long des routes classées à grande circulation

Article L111-6 à L111-10 CU

En dehors des espaces urbanisés des communes, les const00ructions 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 immédiate 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.

Les principes de recul de 75 ou 100 mètres sont identifiés aux documents graphiques, ainsi que les reculs adaptés en application de l'article L111-8.

RÉFÉRENCE AUX ROUTES À GRANDE CIRCULATION

Les reculs imposés par la Loi Barnier sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.

II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

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

Règle générale

- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.
- Dans les Espaces Boisés Classés délimités au règlement graphique 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.

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

Règle générale

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Règle générale

- Sur les linéaires commerciaux en rez-de-chaussé, identifiés au règlement graphique, le changement de destination vers l' «*Habitat*» est interdit, sauf si le logement rattaché au commerce et l'activité commerciale ont le même accès.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles ou naturelles est admis pour une destination projetée d'«Habitation», «Artisanat et commerce de détail», «Restauration», «Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle», «Hébergement hôtelier et touristique», «Industrie» ou de «Bureau».

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle alternative

- Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

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

Règle alternative

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

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

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. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- 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**

- Pas de règles communes retenues.

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Par leur implantation, volume, hauteur et matériaux, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec le tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent.

- **Emprise au sol des constructions**

- Pas de règles communes retenues.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- La hauteur des extensions ne pourra être supérieure à la construction principale.

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.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le ***nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.***

- Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue.

- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdites à l'exception des menuiseries et avant toit.

- Pour les menuiseries, le gris anthracite (RAL 7016) est autorisé.

- Les bardages bois seront soit laissés bruts ou chaulés, soit peints. Les vernis sont interdits.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit sur espaces publics.

- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.

- Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

- L'aspect des façades des annexes et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

- Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent.

- L'aspect des toitures des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

- Les toitures terrasses devront disposer d'un acrotère.

- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier.

- Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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 totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 2 mètres, hors mur de soutènement.

- La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit sur espaces publics.

- Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduits et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *nuancier annexé au présent règlement au point 7.2*

- Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur.

- Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les haies de thuyas et bambous sont également interdites.

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.

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

- Tout travaux devra :

  - 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**

- Pas de règles communes retenues.

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

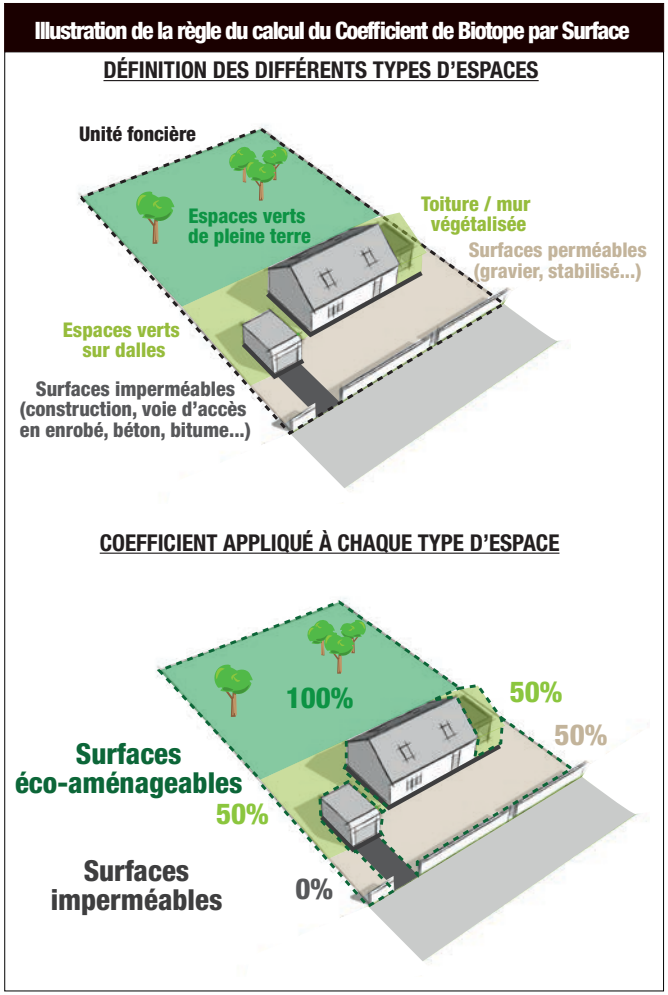
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **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.

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

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

Règle générale

- Dans les 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...) doit 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

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

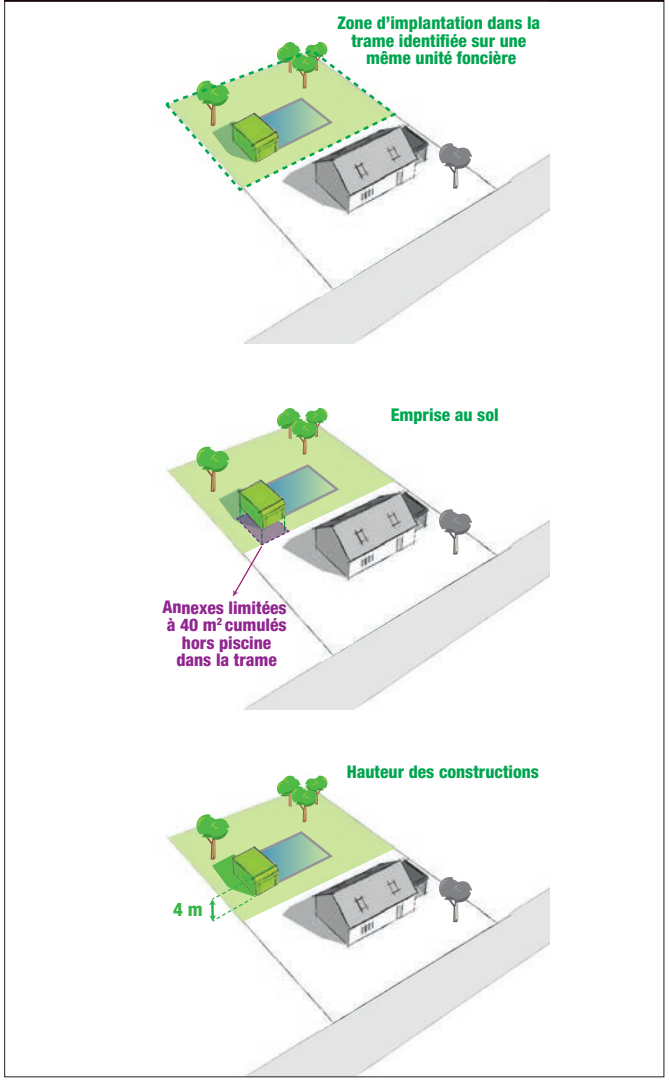
- Dans les corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale 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 40 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
  - les extensions des habitations dans une limite d'emprise au sol totale de 200 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 jardins identifiés au règlement graphique



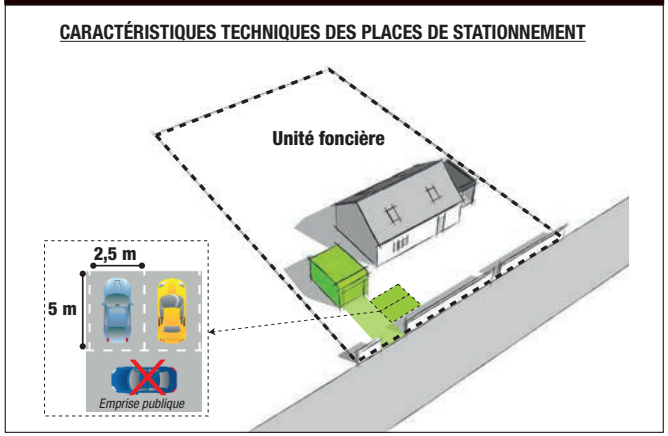
2.5. Stationnement

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

Règle générale

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

Illustration de la règle générale du stationnement



II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

3.2. Desserte par les réseaux

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

Règle générale

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article 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 réglementation en vigueur.

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

Eaux usées domestiques

Règle générale

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de 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, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

II. RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Eaux usées non domestiques

Règle générale

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

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

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières 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 URBAINES

III.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

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»*

		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	✓
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	✓

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

Règle générale

- Les constructions et installations à usage «***Exploitation agricole***» dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu urbain (type maraîchage, horticulteur, etc.), sous condition de ne pas générer de risques ou nuisances pour le voisinage.
- Les constructions et installations à usage de «***Commerce et activité de service***» et des «***Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires***» à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime des «***Installations classées pour la protection de l'environnement***» dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

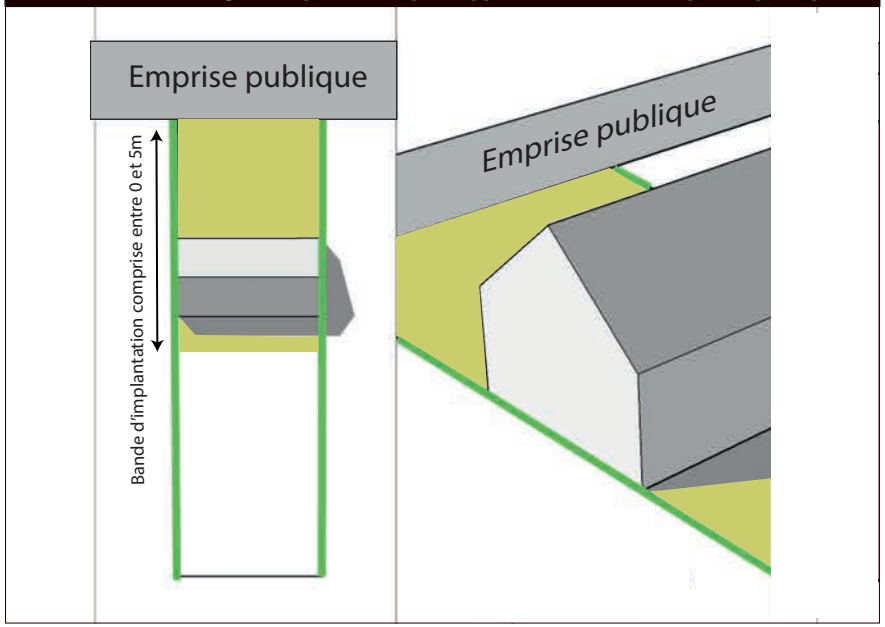
2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

- Les façades des constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie, dans une bande comprise entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul maximum de 5 mètres.
- Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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



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

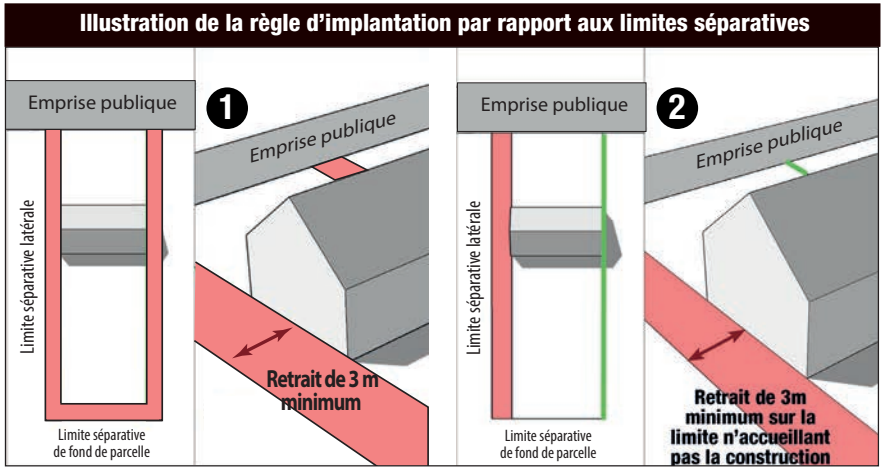
Règle générale

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

Règle alternative

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

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



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

- Pas de règle retenue.

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

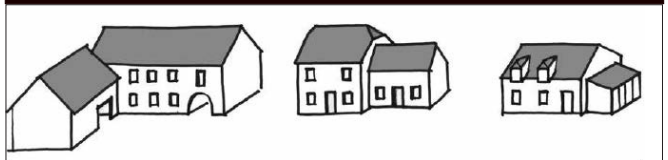
2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. A ce titre, les demandeurs peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP, du CAUE et de l'architecte conseil de la DDT.
- La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local présentant les caractères suivants : maison sur plan rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur et des pignons symétriques. Peuvent être associés plusieurs autres parallépipèdes plus petits en L ou en U ou alignés.

Illustration des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus



Exemple de volumes simples de plain pied ou avec étages associés en U ou alignés

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

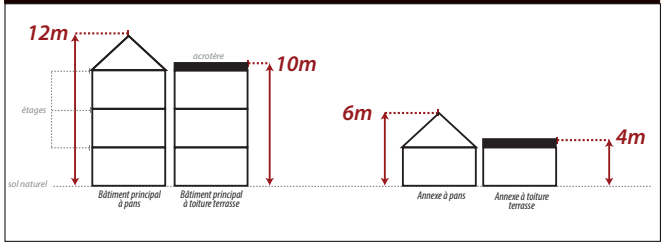
- L'emprise au sol des constructions à usage des «*autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*» est limitée à 400 m² cumulée sur une unité foncière.
- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère, soit un maximum de deux étages droits sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 2 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.

Hauteur des constructions



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Règle générale

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

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.
- De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.
- En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible si cela représente un intérêt architectural ou patrimonial.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés pour ne pas être visibles en façade.
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec celles de la pierre et de l'enduit du bâti, ainsi que de l'ambiance colorée générale de la rue.

Voir nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

- Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites.

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

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les constructions principales doivent comporter des toitures à deux ou plusieurs pans et correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale.

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

- Les toitures doivent être :
  - d'aspect tuile plate ou à côte de terre cuite, dans les tons bruns vieillis et nuancés en excluant les tons trop clairs et trop uniformes ;
  - d'aspect ardoise naturelle.

- Les souches de cheminées anciennes doivent être conservées et restaurées. Les souches nouvelles doivent être positionnées à proximité du faîtage, en respectant les dimensions et l'aspect des souches anciennes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Pas de règle retenue.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

III.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

- Voir tableau ci-après :

✓ *Destination autorisée**

✗ *Destination interdite*

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

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

		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	✓
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	✗

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

Règle générale

- Les constructions et installations à usage des «***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle***» à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

- Les façades des constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie, dans une bande comprise entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul maximum de 20 mètres.

- 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.

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

Règle générale

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

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

- Pas de règle retenue.

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

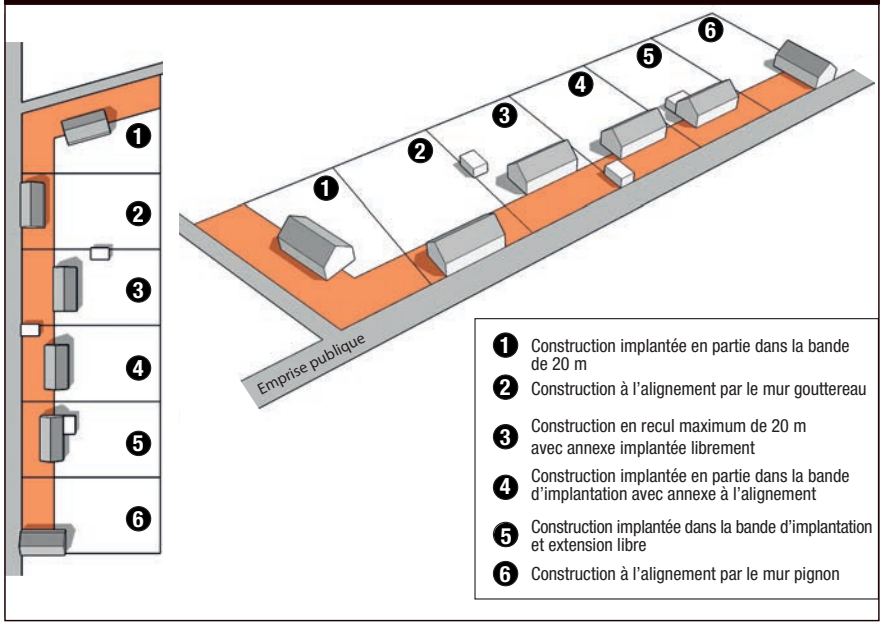
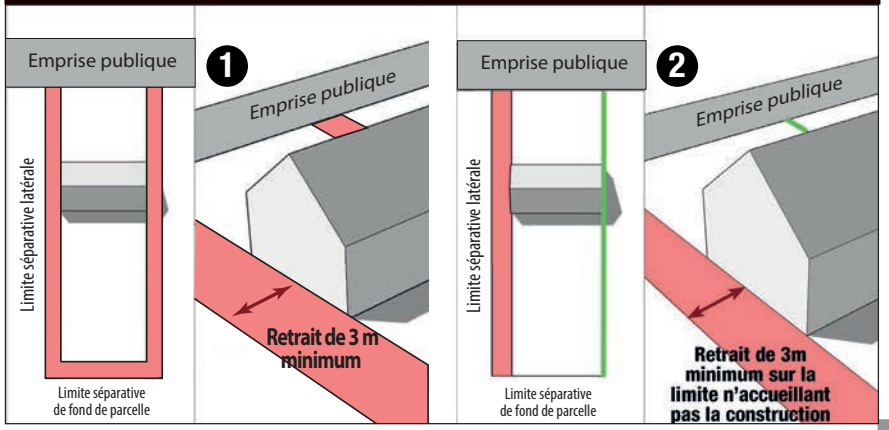


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

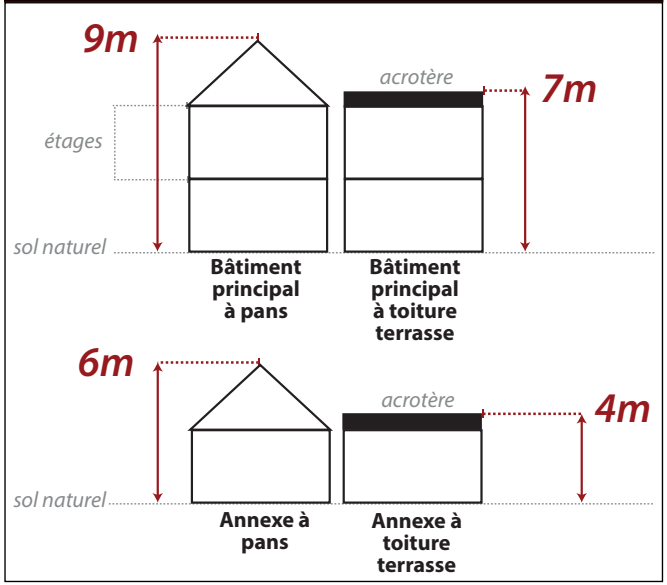
- Renvoi aux règles communes.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

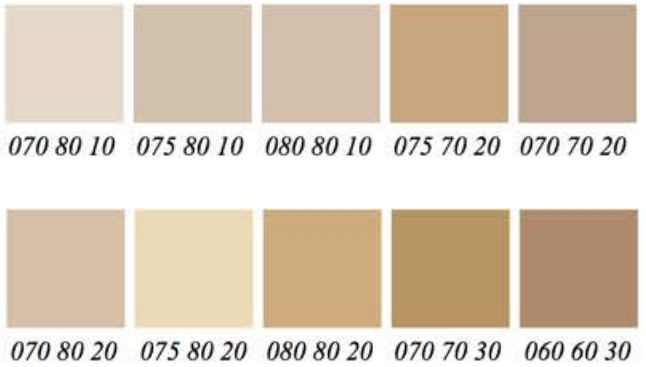
- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Pour les enduits de façades, une palette ocre ou terre (voir ci-dessous) peut être enrichie par des couleurs de menuiseries à choisir dans le nuancier.



Teintes référencées d'enduits
Nuancier RAL D2 Design ou RAL DS

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

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

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Pas de règle retenue.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

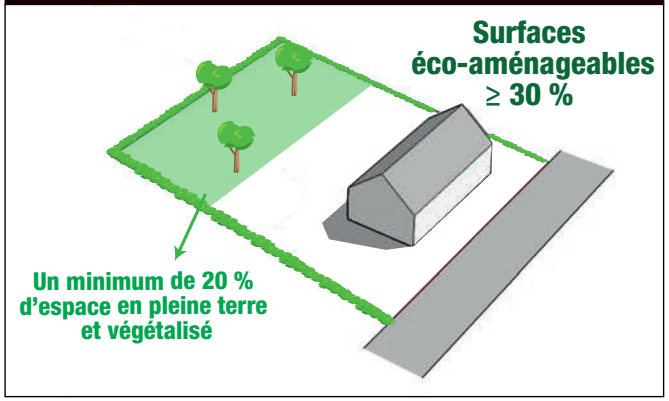
- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière.
- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

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

Règle générale

- Renvoi aux règles communes.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

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

Règle générale

- Il est exigé :
  - une place par «***Logement***» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².
  - une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle***» avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de places de stationnement visiteur devra être prévue. De plus, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

III.LES ZONES URBAINES // 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

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»*

		Uc
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2.	HABITATION	Uc
2.1 //	LOGEMENT	✓
2.2 //	HÉBERGEMENT	✓
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Uc
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	Uc
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	Uc
5.1 //	INDUSTRIE	✓
5.2 //	ENTREPÔT	✗
5.3 //	BUREAU	✓
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗
5.5//	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✓

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

Règle générale

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

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
  - soit dans une bande comprise entre 5m et un recul maximum de 20 mètres.
- Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Règle générale

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

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

- Pas de règle retenue.

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

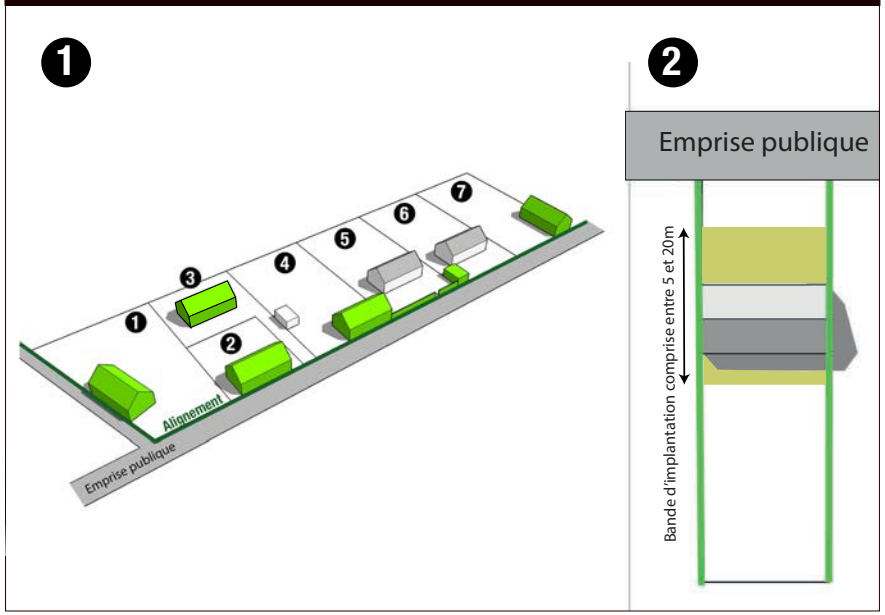
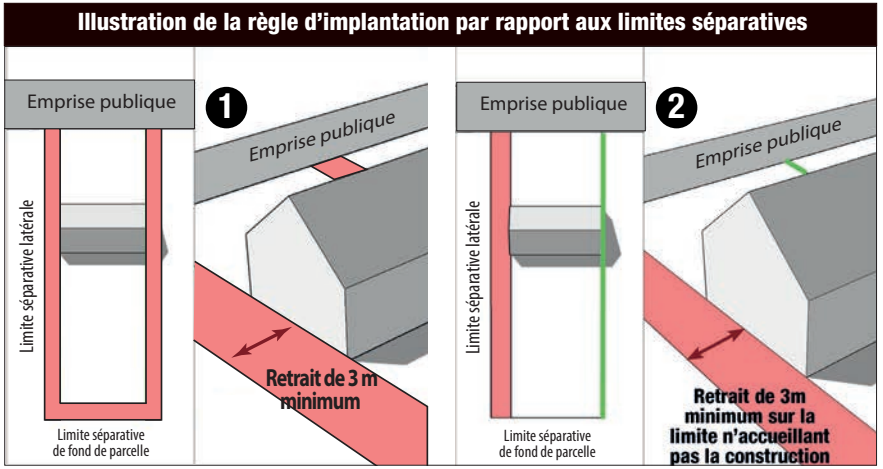


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

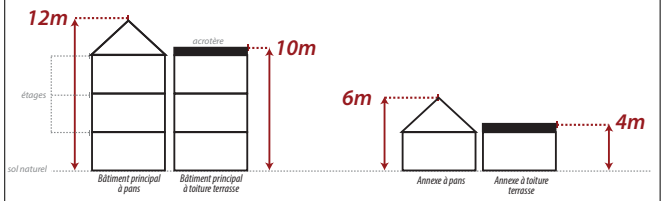
- Pas de règle retenue.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère, soit un maximum de deux étages droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 2 + C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.

Hauteur des constructions



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

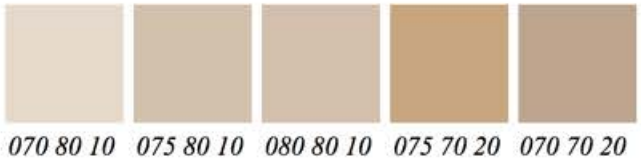
- Renvoi aux règles communes.

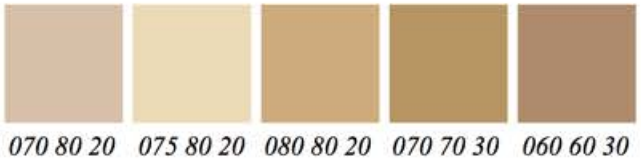
- **Caractéristiques architecturales des façades**

Pour les «*Habitations*» :

Règle générale

- Pour les enduits de façades, une palette ocre ou terre (voir ci-dessous) peut être enrichie par des couleurs de menuiseries à choisir dans le nuancier.





Teintes référencées d'enduits

Nuancier RAL D2 Design ou RAL DS

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

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

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après :







Nuancier de teintes réservés aux bardages en acier
Références RAL Classic

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

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

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

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 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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Règle générale

- Il est exigé :
  - une place par «*Logement*» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².
  - une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de places de stationnement visiteur devra être prévue. De plus, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

III.LES ZONES URBAINES // 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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*

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

1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Ue
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗

2. HABITATION	Ue
2.1 // LOGEMENT	✗
2.2 // HÉBERGEMENT	✓

3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Ue
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✗
3.2 // RESTAURATION	✗
3.3 // COMMERCE DE GROS	✗
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✗
3.5 // HÔTEL	✗
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✗
3.7 // CINÉMA	✓

4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Ue
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6 // LIEUX DE CULTE	✓
4.7 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓

5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Ue
5.1 // INDUSTRIE	✗
5.2 // ENTREPÔT	✗
5.3 // BUREAU	✗
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✓
5.5// CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✗

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

- Renvoi aux règles communes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓ *Destination autorisée**

✗ *Destination interdite*

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

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

		Uh
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	✗

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

Règle générale

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

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
  - soit dans une bande comprise entre 5m à 20 mètres maximum.
- Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Règle générale

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

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

- Pas de règle retenue.

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

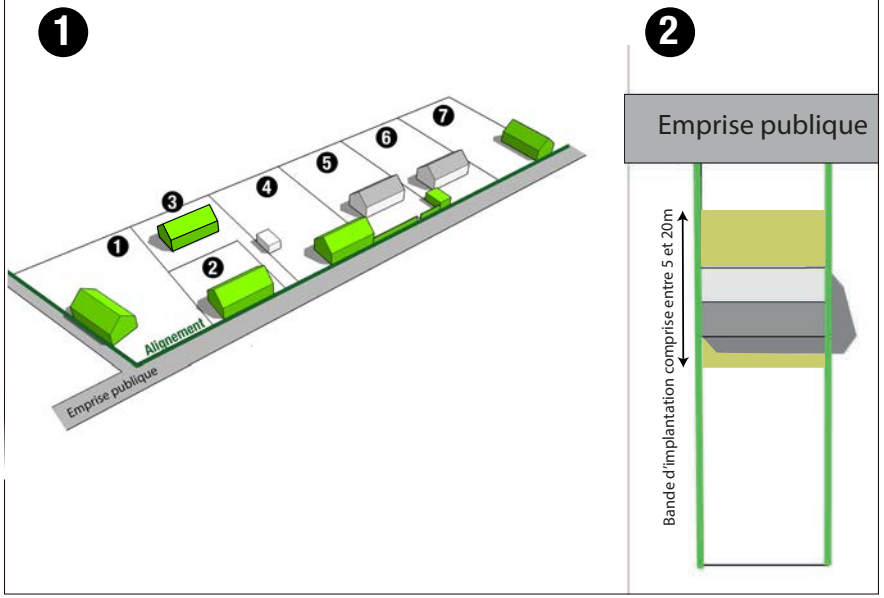
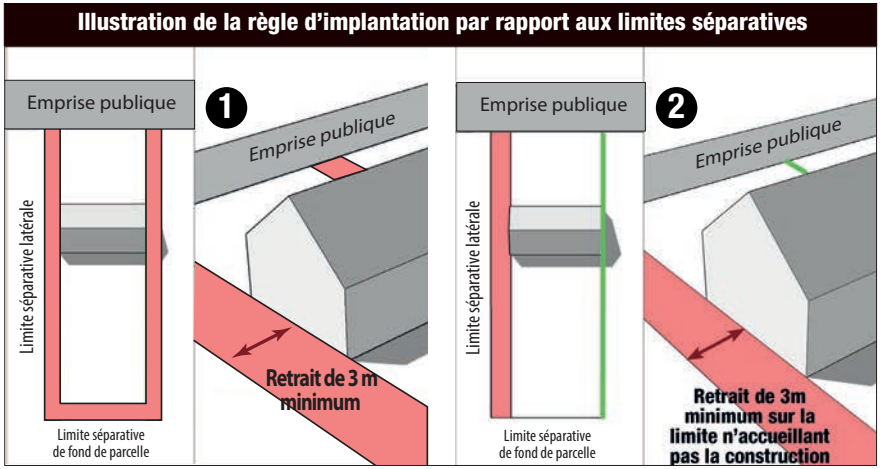


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions à usage des «***autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire***» est limitée à 400 m² cumulée sur une unité foncière.

- Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.

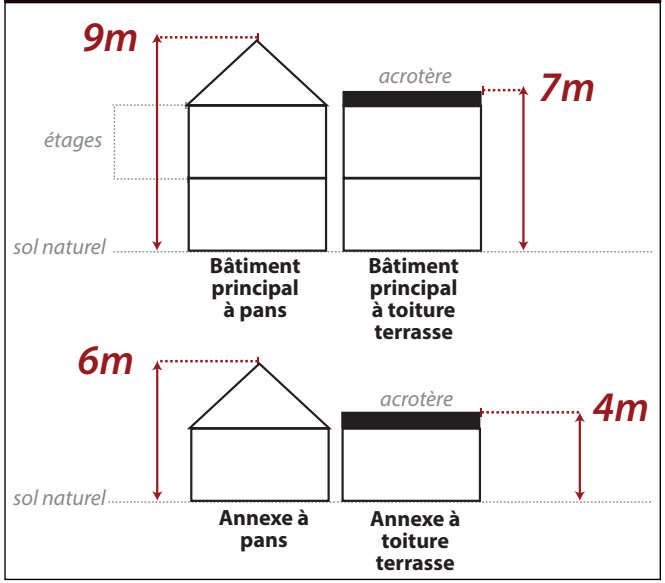
- **Hauteur des constructions**

Règle générale

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

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

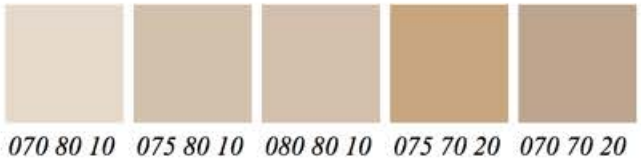
- Renvoi aux règles communes.

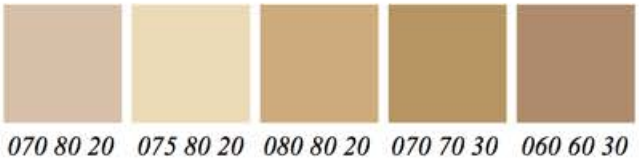
- **Caractéristiques architecturales des façades**

Pour les «*Habitations*» :

Règle générale

- Pour les enduits de façades, une palette ocre ou terre (voir ci-dessous) peut être enrichie par des couleurs de menuiseries à choisir dans le nuancier.





Teintes référencées d'enduits
Nuancier RAL D2 Design ou RAL DS

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

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

Pour les «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» :

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après :



Nuancier de teintes réservés aux bardages en acier
Références RAL Classic

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Pas de règle retenue.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Règle générale

- Il est exigé :
  - une place par «*Logement*» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².
  - une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerce et activité de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de places de stationnement visiteur devra être prévue De plus, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

III.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*

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

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

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

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

Règle générale

- Les constructions et installations à usage de «*Logement*» à condition d'être lié et nécessaire à l'activité touristique 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.

III.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

- Pas de règle retenue.

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

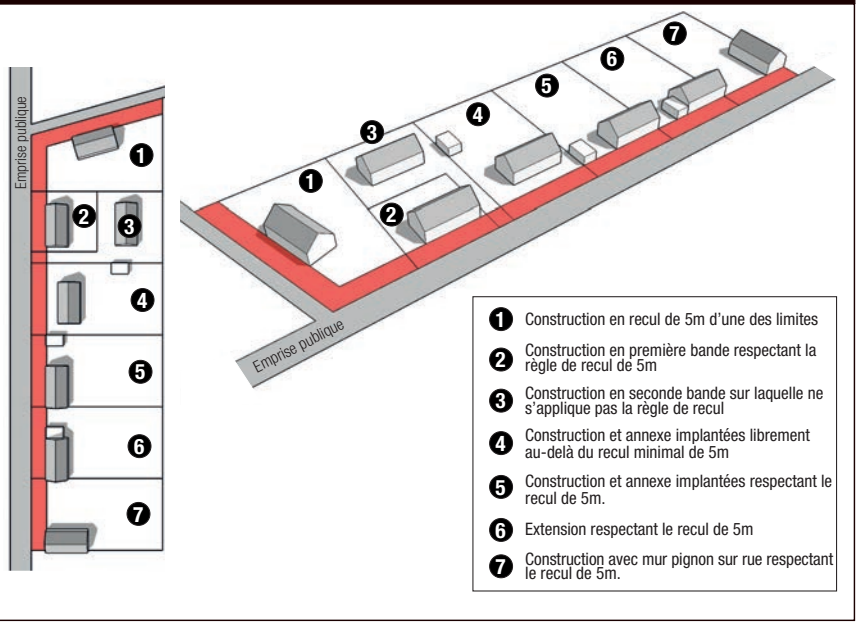
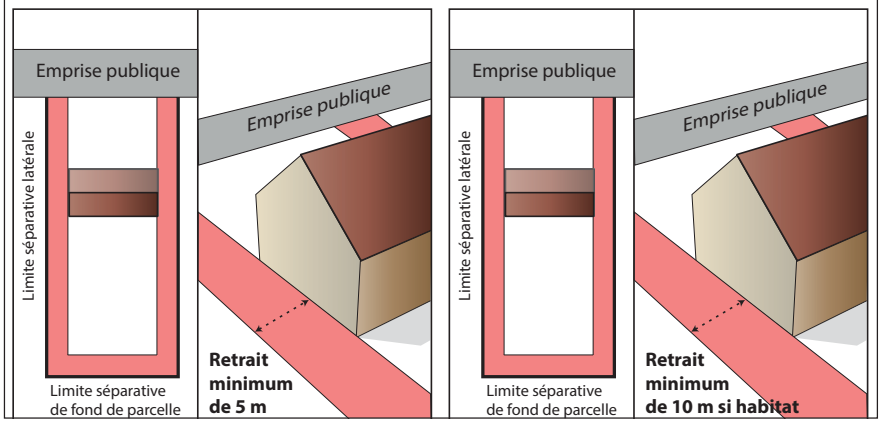


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



III.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

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

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

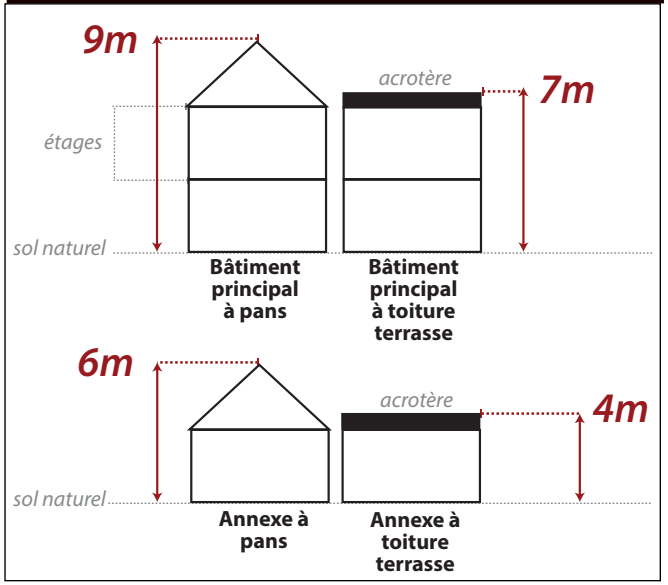
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface d'une unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

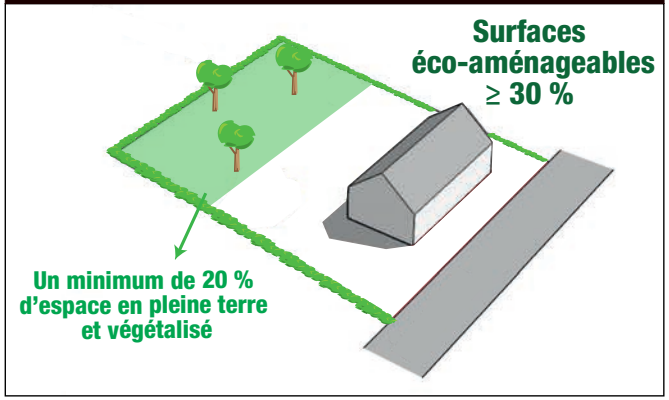
- Renvoi aux règles communes.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

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

Illustration des règles du traitement environnemental



III.LES ZONES URBAINES // 6. LA ZONE UT

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

III.LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

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»*

		Ux
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2.	**HABITATION**	**Ux**
2.1 //	LOGEMENT	✓
2.2 //	HÉBERGEMENT	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE**	**Ux**
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**	**Ux**
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**	**Ux**
5.1 //	INDUSTRIE	✓
5.2 //	ENTREPÔT	✓
5.3 //	BUREAU	✓
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✓
5.5//	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✓

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

Règle générale

- Les constructions et installations à usage de «*Logement*» à condition d'être lié et nécessaire à un «*Commerce et activité de service*» ou une «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» 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.

III.LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

- Pas de règle retenue.

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

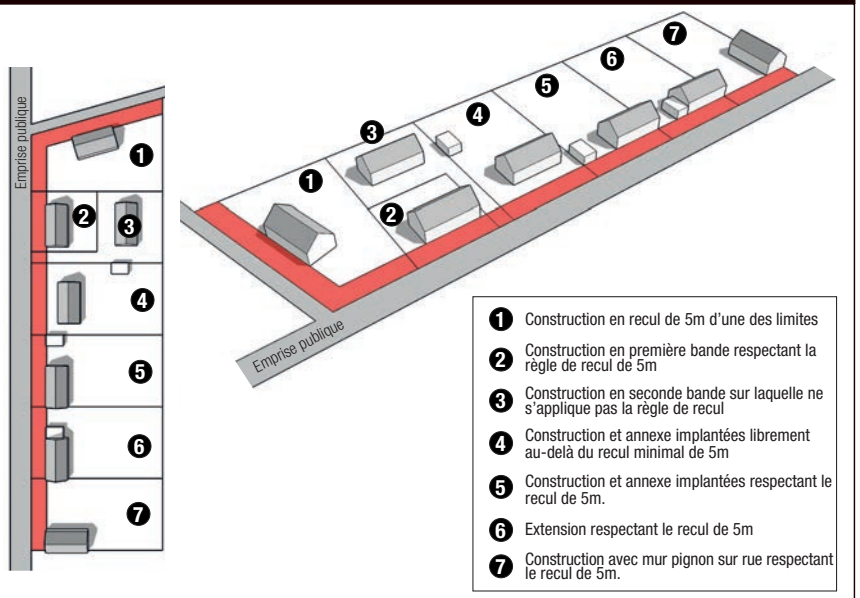
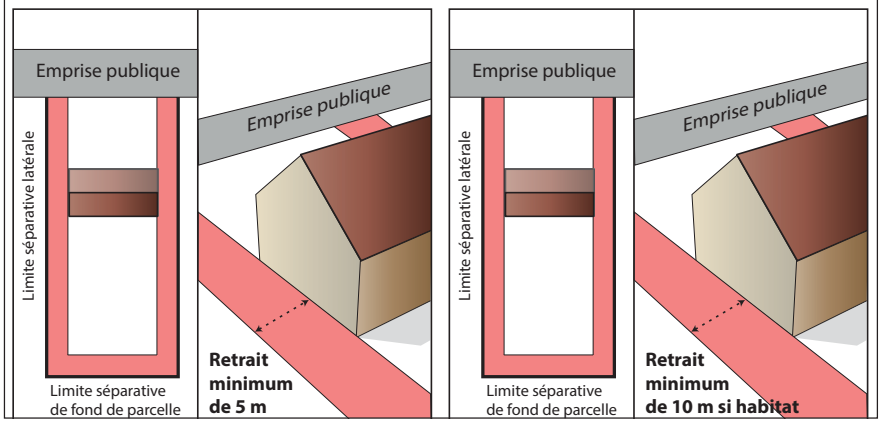


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



III.LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

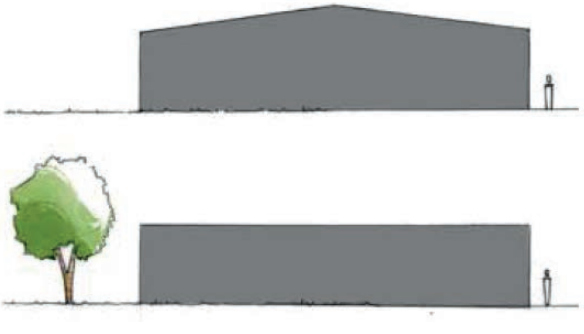
2.2 Volumétrie

- **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.

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

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

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

- **Hauteur des constructions**

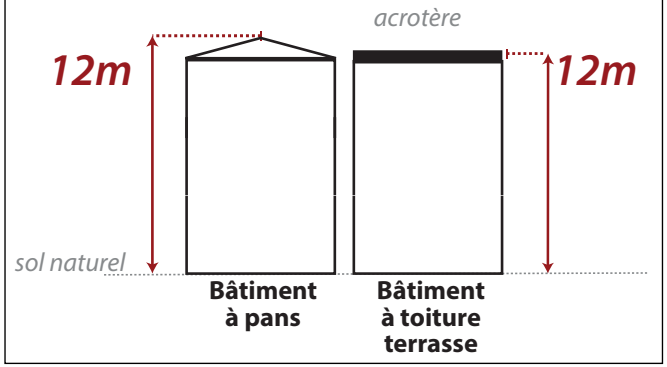
Règle générale

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

Règle alternative

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après :



Nuancier de teintes réservés aux bardages en acier
Références RAL Classic

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

III.LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Règle générale

- La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.

- Les clôtures sur espace public devront être réalisées avec soin.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

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 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**

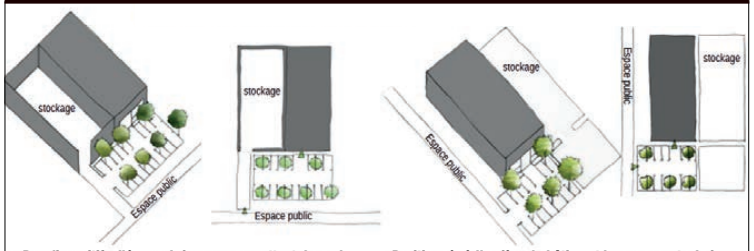
- Pas de règle retenue.

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

Règle générale

- Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

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

- 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**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

III.LES ZONES URBAINES // 7. LA ZONE UX

2.5. Stationnement

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

Règle générale

- Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «***Commerces et activités de service***» et des «***Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires***» avec un minimum de deux places.
- A partir de 5 places de stationnements, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 10 m².

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*

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

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

		1AU
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	✗

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

Règle générale

- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les constructions et installations à usage des «***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle***» 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.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

- Les façades des constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie, dans une bande comprise entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul maximum de 20 mètres.

- 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.

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

Règle générale

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

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

- Pas de règle retenue.

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

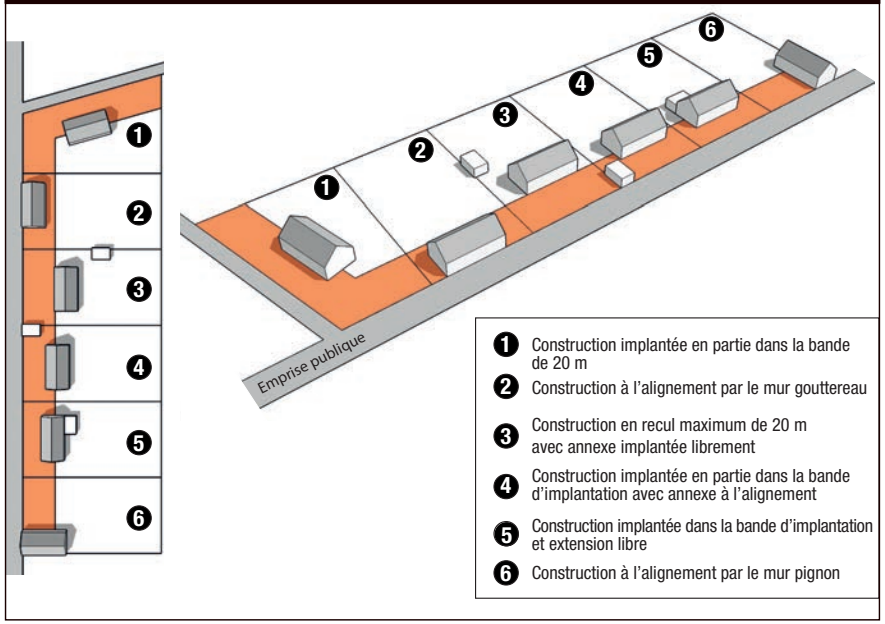
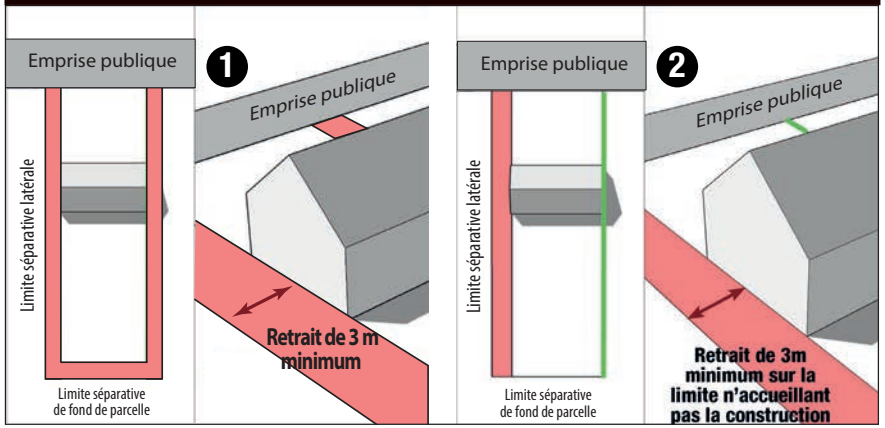


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

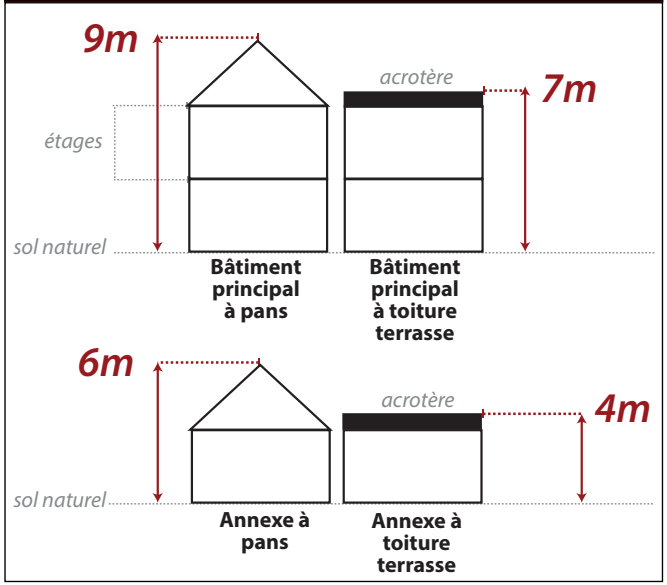
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface d'une unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

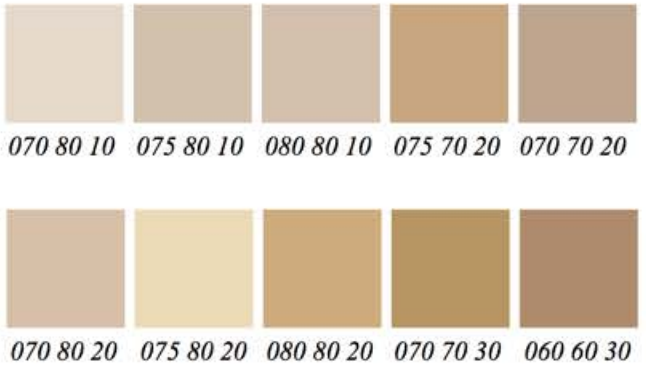
- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Pour les enduits de façades, une palette ocre ou terre (voir ci-dessous) peut être enrichie par des couleurs de menuiseries à choisir dans le nuancier.



Teintes référencées d'enduits
Nuancier RAL D2 Design ou RAL DS

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

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

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Pas de règle retenue.

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

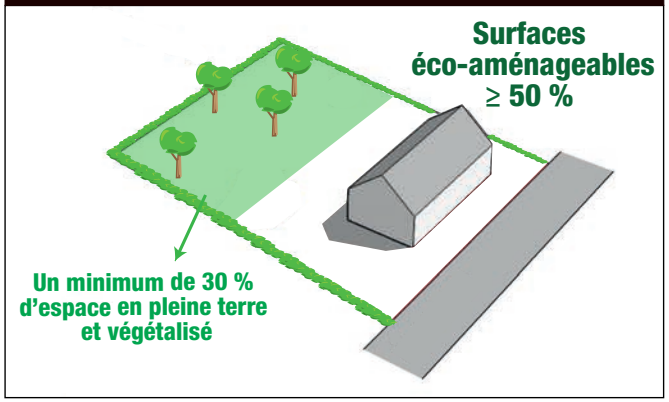
- **Coefficient de Biotope par Surface**

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

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

- Renvoi aux règles communes.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

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

Règle générale

- Il est exigé :
  - une place par «***Logement***» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².
  - une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle***» avec un minimum de deux places.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de places de stationnement visiteur devra être prévue.
- De plus, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m²

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

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»*

		1AUe
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2.	HABITATION	1AUe
2.1 //	LOGEMENT	✗
2.2 //	HÉBERGEMENT	✓
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	1AUe
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	1AUe
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	1AUe
5.1 //	INDUSTRIE	✗
5.2 //	ENTREPÔT	✗
5.3 //	BUREAU	✗
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✓
5.5//	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✗

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

- Renvoi aux règles communes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après :

✓ *Destination autorisée**

✗ *Destination interdite*

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

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

		1AUt
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2.	HABITATION	1AUT
2.1 //	LOGEMENT	✓
2.2 //	HÉBERGEMENT	✗
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	1AUt
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	1AUt
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	1AUt
5.1 //	INDUSTRIE	✗
5.2 //	ENTREPÔT	✗
5.3 //	BUREAU	✗
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗
5.5//	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✗

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

Règle générale

- Les constructions et installations à usage de «Logement» à condition d'être lié et nécessaire à l'activité touristique 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.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

- Pas de règle retenue.

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

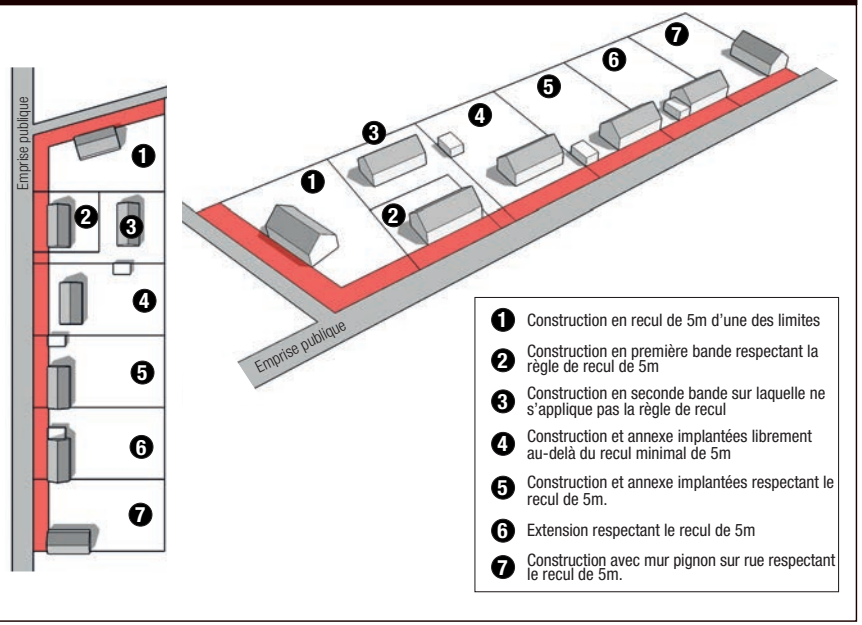
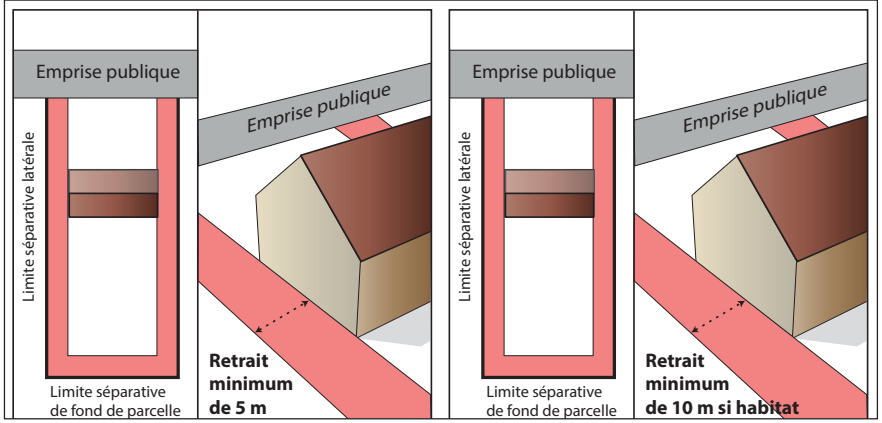


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

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

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

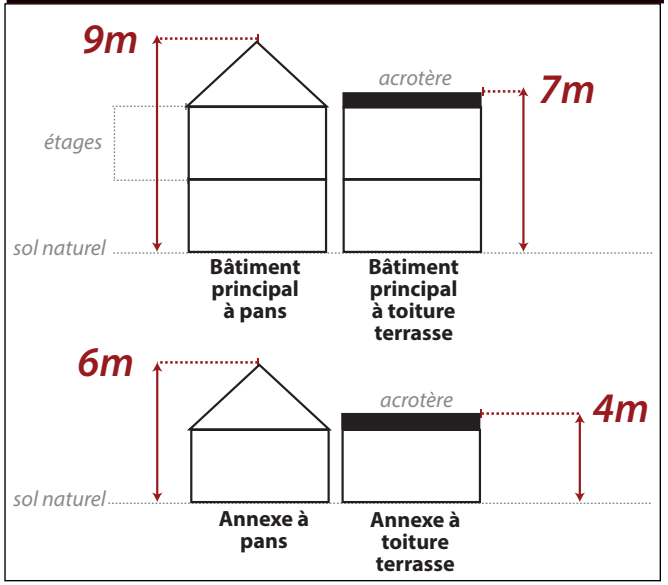
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface d'une unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

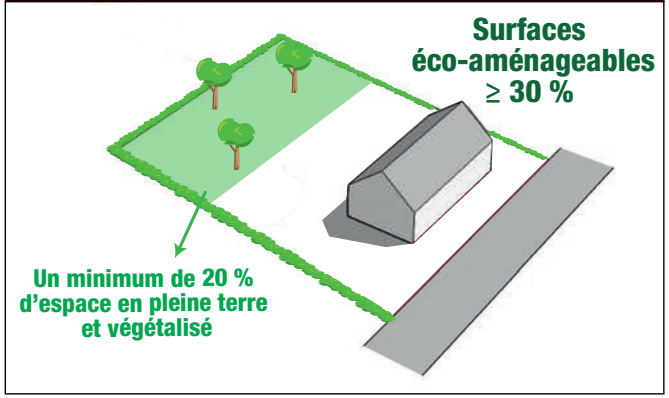
- Renvoi aux règles communes.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

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

Illustration des règles du traitement environnemental



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

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

IV.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUX

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»*

		1AUx
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	✓

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

Règle générale

- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les constructions et installations à usage de «*Logement*» à condition d'être lié et nécessaire à un «*Commerce et activité de service*» ou une «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» 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.

IV.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUX

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

- Pas de règle retenue.

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

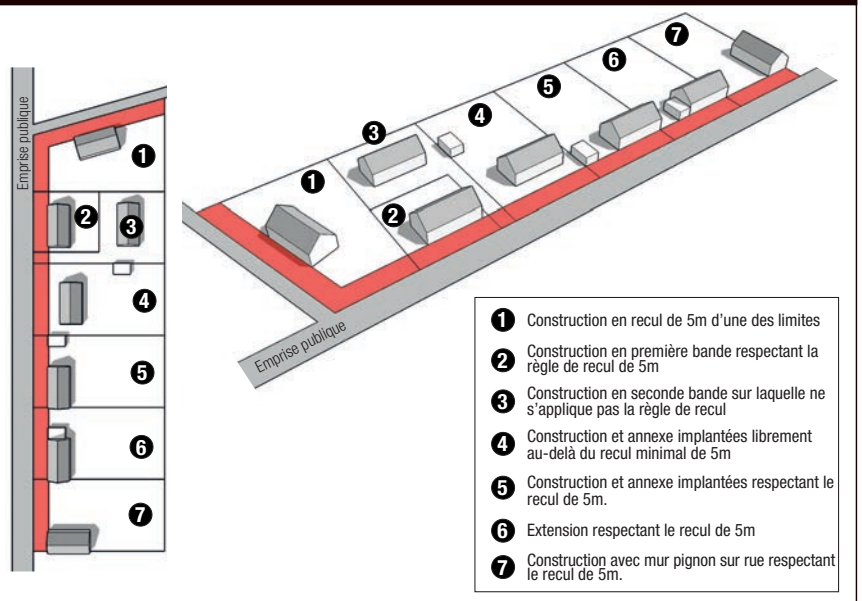
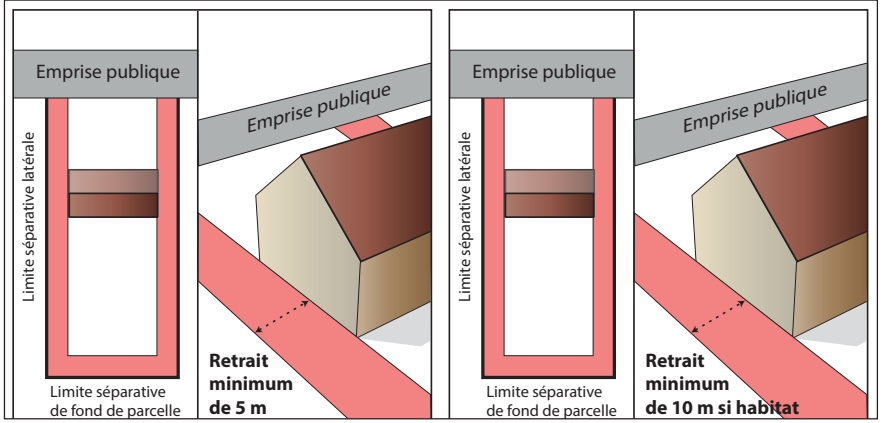


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



IV.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUX

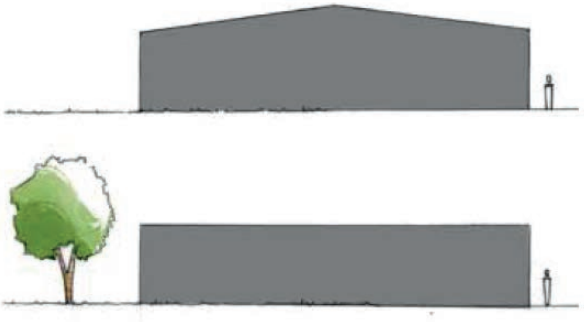
2.2 Volumétrie

- **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.

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

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

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

- **Hauteur des constructions**

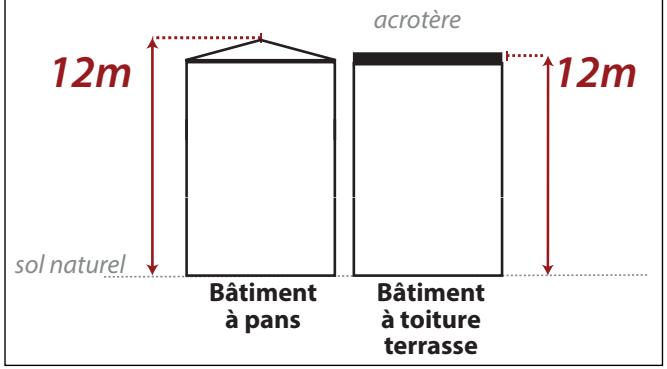
Règle générale

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

Règle alternative

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après :



Nuancier de teintes réservés aux bardages en acier
Références RAL Classic

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

IV.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUX

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Règle générale

- La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.

- Les clôtures sur espace public devront être réalisées avec soin.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

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 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**

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière.

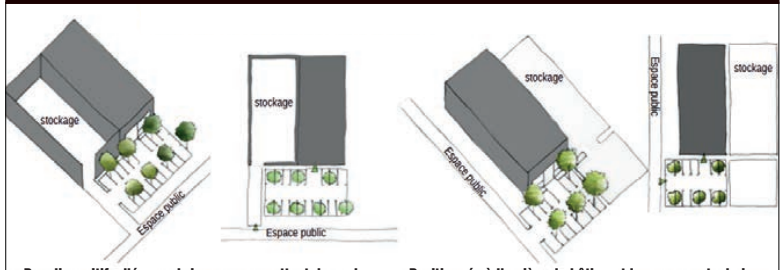
- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

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

Règle générale

- Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

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

- 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**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

IV.LES ZONES À URBANISER // 2. LA ZONE 1AUX

2.5. Stationnement

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

Règle générale

- Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «***Commerces et activités de service***» et des «***Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires***» avec un minimum de deux places.
- A partir de 5 places de stationnements, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 10 m².

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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»*

		A
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	✗

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

Règle générale

- Les constructions et installations des «***Exploitations agricoles***» à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales de «***Logements***» aux conditions d'être nécessaires à une «***Exploitation agricole***» et d'être construites 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***».

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles est admis pour une destination projetée d'«***Habitation***», «***Artisanat et commerce de détail***», «***Restauration***», «***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle***», «***Hébergement touristique***», «***Industrie***», «***Entrepôt***» ou de «***Bureau***».

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

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

Règle alternative

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

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

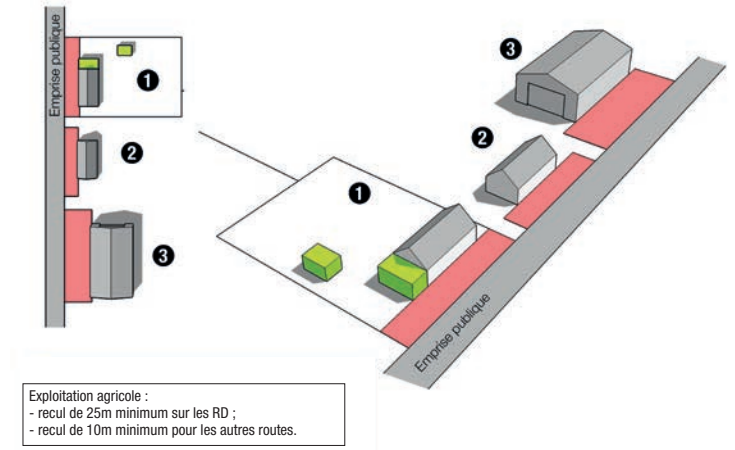
- En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5 à 20m des voies et emprises publiques.
- Les annexes et extension devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Règle alternative

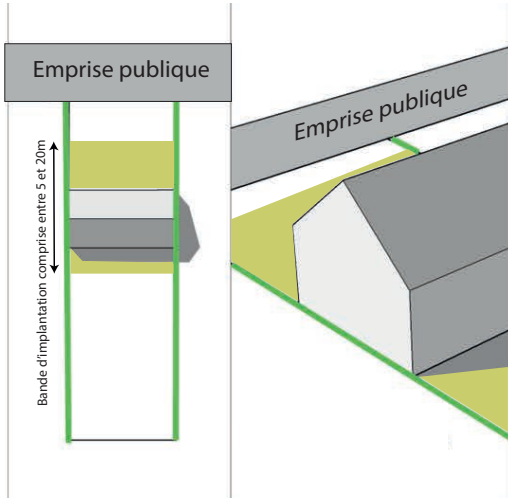
- En agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

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

Exploitations agricoles



Logements



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

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

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

Règle alternative

- Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles :
    - lorsqu'un site d'exploitation existe à moins de 100 mètres d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) sous réserve de respecter les distances sanitaires applicables et une distance au moins équivalente à celle existante par rapport aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) ;
    - pour certaines constructions ou activités pouvant être compatibles avec la proximité d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) de type maraîchage, local de vente de produit à la ferme...

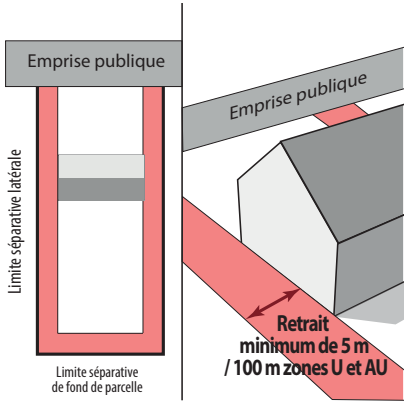
Pour les «*Logements*» :

Règle générale

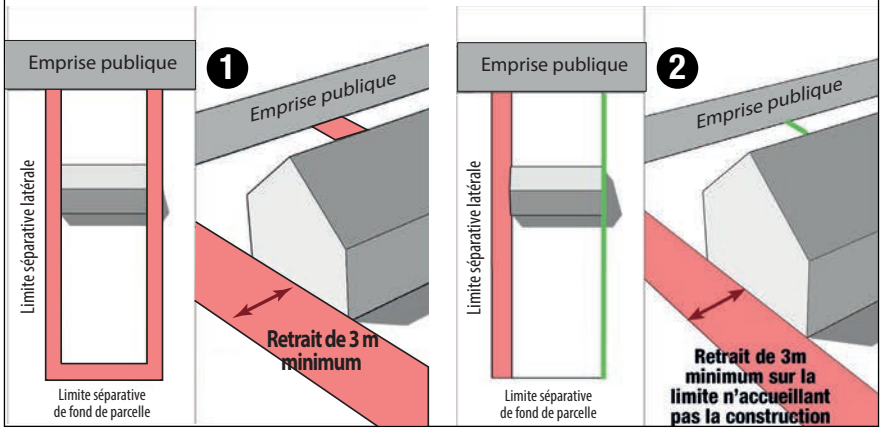
- Les constructions doivent :
    - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
    - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;
- Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par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

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

Exploitations agricoles



Logements



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

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

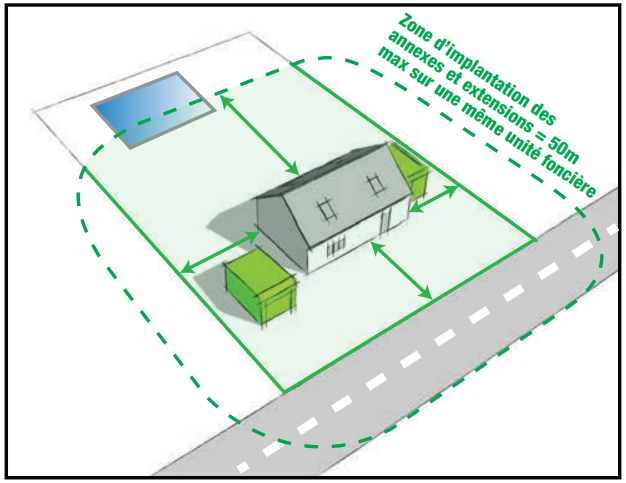
Règle générale

- Les annexes (piscine incluse) des «*Logements*» devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale.

Règle alternative

- Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.), dans une limite maximale de 80 m.

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



2.2 Volumétrie

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

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

- **Emprise au sol des constructions**

Pour les «*Logements*» :

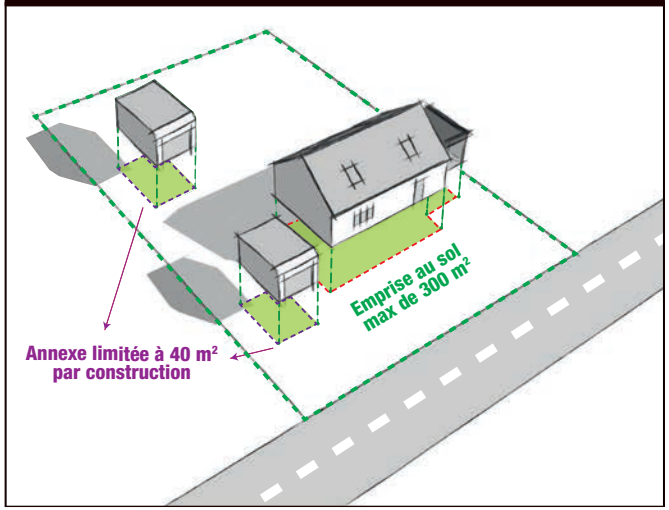
Règle générale

- Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol des annexes des «*Logements*» est limitée à 40 m² par construction (hors piscine).
- L'emprise au sol cumulée des constructions (hors piscine) des «*Logements*» est limitée à 200 m² (incluant bâtiment principal, extensions et annexes).

Règle alternative

- Dans le cas d'une habitation existante supérieure à 300 m² d'emprise au sol, une extension unique ou annexe unique pourra être autorisée à hauteur de + 10 % du bâtiment principal existant, dans une limite de 30 m² d'emprise au sol.

Illustration de la règle d'emprise au sol des constructions



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

- **Hauteur des constructions**

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

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

Règle alternative

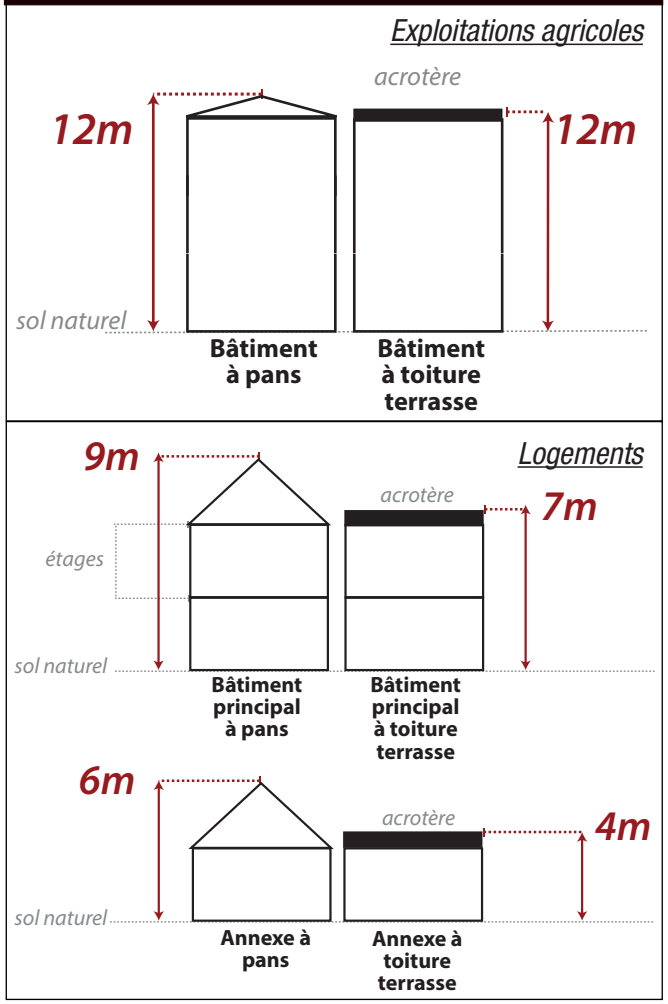
- *Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques, ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.*

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après :



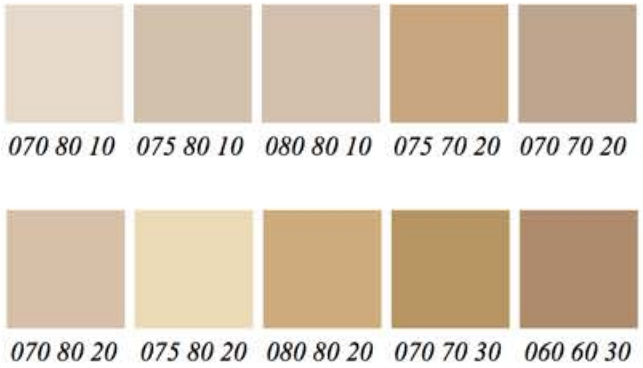
Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

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

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Pour les enduits de façades, une palette ocre ou terre (voir ci-dessous) peut être enrichie par des couleurs de menuiseries à choisir dans le nuancier.



Teintes référencées d'enduits
Nuancier RAL D2 Design ou RAL DS

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les toitures seront de ton mat et foncé et devront s'accorder avec la façade et devront être choisies dans le nuancier ci-après :



- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Pas de règle retenue.

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

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 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

2.5. Stationnement

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

Pour les «*Logements*» :

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

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»*

		ALE
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	✗

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

Règle générale

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination de «Logements» déjà existantes à conditions d'être nécessaire à l'activité équestre.
- Peuvent être admis les « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition d'être en lien avec une activité équestre.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

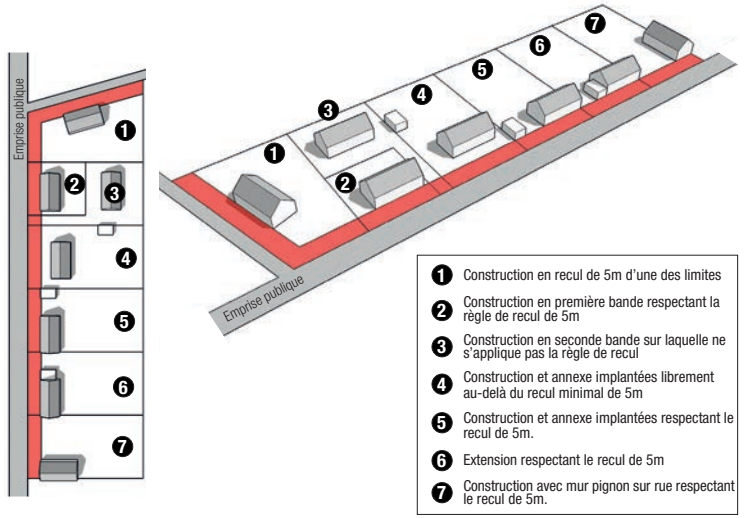
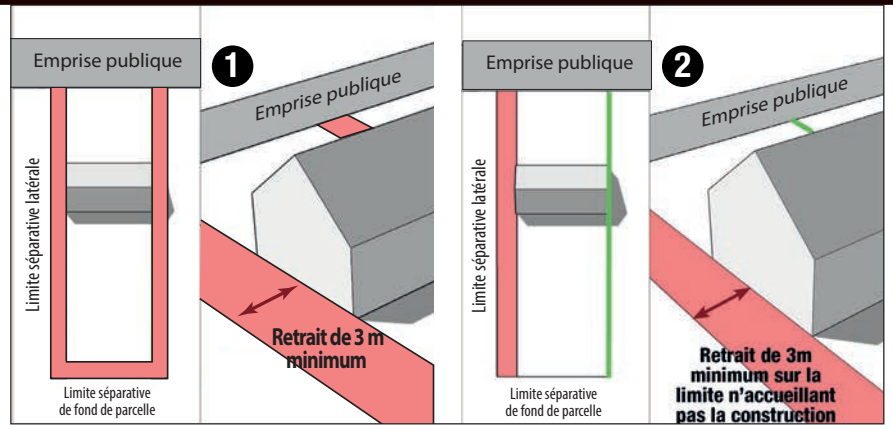


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

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

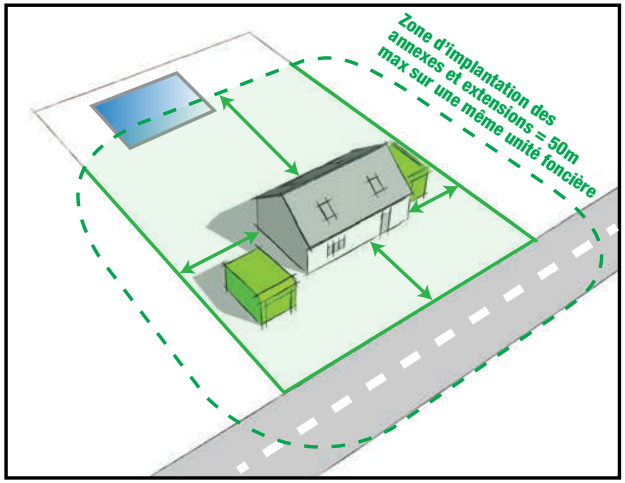
Règle générale

- Les annexes (piscine incluse) des «*Logements*» devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale.

Règle alternative

- Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.), dans une limite maximale de 80 m.

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



2.2 Volumétrie

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

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

- **Emprise au sol des constructions**

Pour les «*Logements*» :

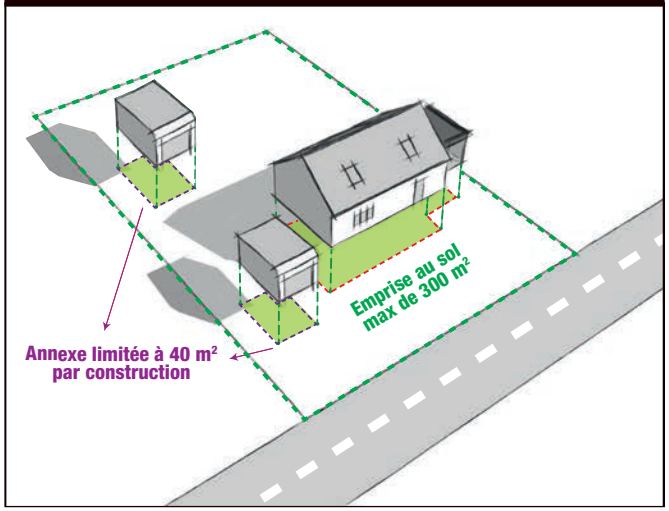
Règle générale

- Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol des annexes des «*Logements*» est limitée à 40 m² par construction (hors piscine).
- L'emprise au sol cumulée des constructions (hors piscine) des «*Logements*» est limitée à 200 m² (incluant bâtiment principal, extensions et annexes).

Règle alternative

- Dans le cas d'une habitation existante supérieure à 300 m² d'emprise au sol, une extension unique ou annexe unique pourra être autorisée à hauteur de + 10 % du bâtiment principal existant, dans une limite de 30 m² d'emprise au sol.

Illustration de la règle d'emprise au sol des constructions



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

- **Hauteur des constructions**

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

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

Règle alternative

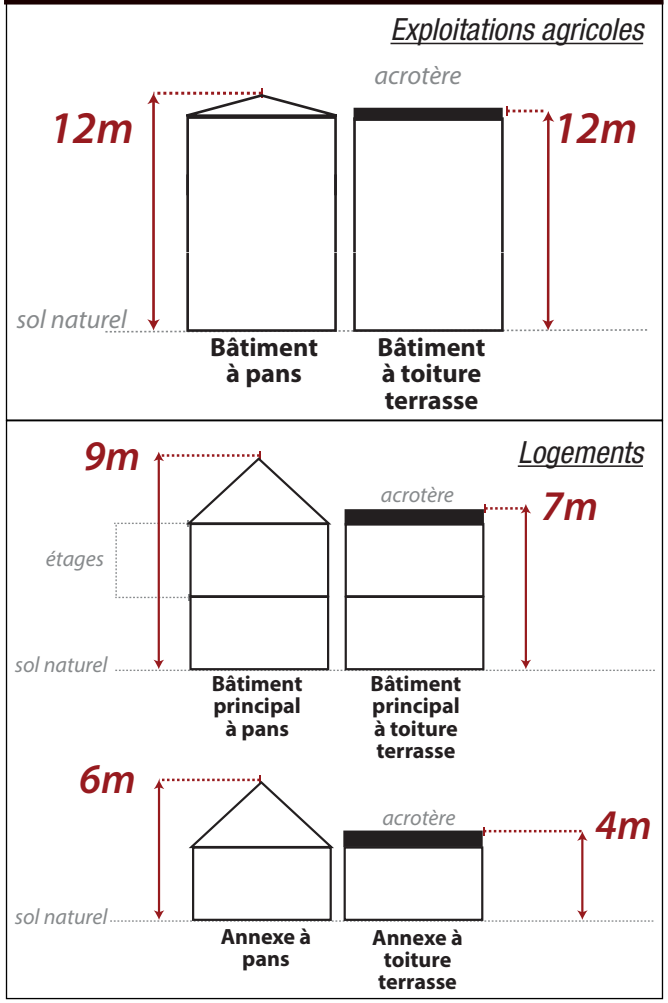
- *Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques, ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.*

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après :



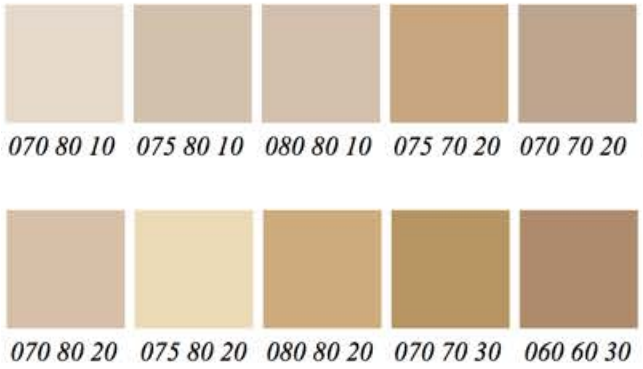
Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

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

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Pour les enduits de façades, une palette ocre ou terre (voir ci-dessous) peut être enrichie par des couleurs de menuiseries à choisir dans le nuancier.



Teintes référencées d'enduits
Nuancier RAL D2 Design ou RAL DS

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les toitures seront de ton mat et foncé et devront s'accorder avec la façade et devront être choisies dans le nuancier ci-après :



- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Pas de règle retenue.

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

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 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

2.5. Stationnement

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

Pour les «*Logements*» :

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

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»*

		AX
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗

		AX1
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	✓
2.2 //	HÉBERGEMENT	✗

		AX1
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	✗

		AX1
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	✗
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✗

		AX1
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
5.1 //	INDUSTRIE	✓
5.2 //	ENTREPÔT	✓
5.3 //	BUREAU	✗
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✗

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

Règle générale

- Les nouvelles constructions des «***Commerces et activités de service***» et des «***Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires***» à condition d'être implantées dans l'emprise d'une zone Ax et de ne pas générer, le cas échéant, de risques ou nuisances aux constructions existantes environnantes.
- Les constructions et installations à usage de «***Logement***» à condition d'être liées et nécessaires à une activité existante pour la surveillance et le gardiennage du site.
- Les «***Installations Classées pour la Protection de l'Environnement***» à condition d'être liées à une destination autorisée.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

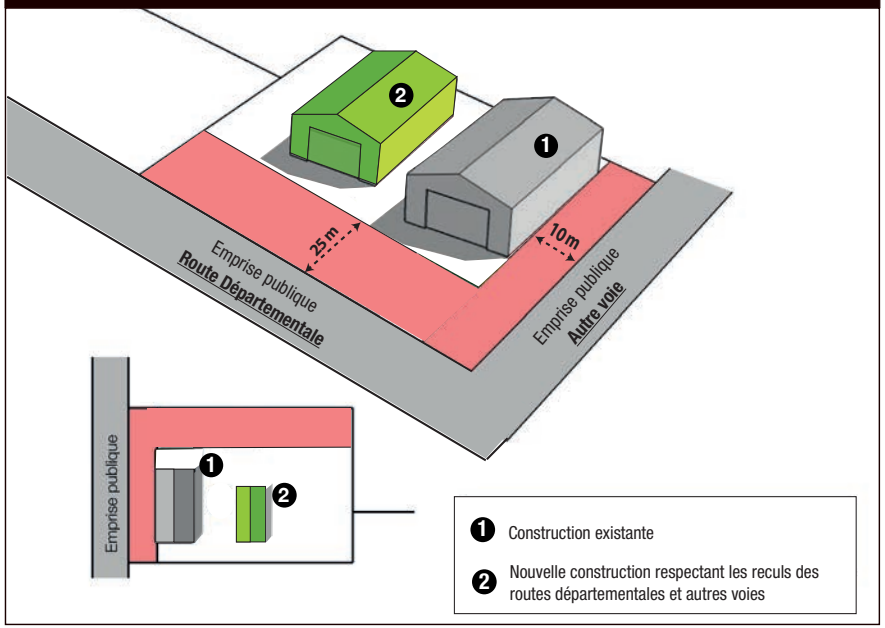
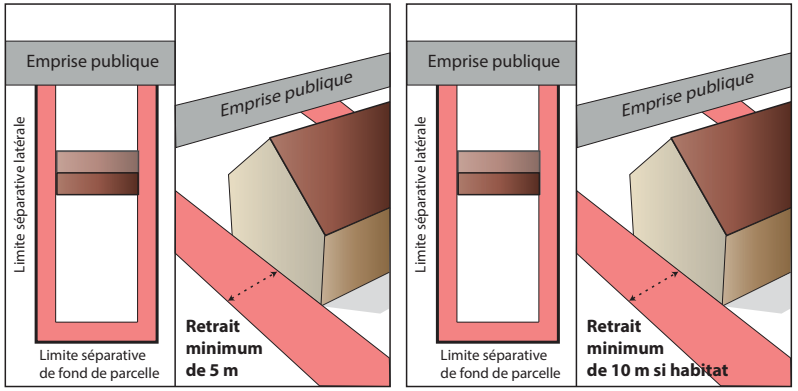


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

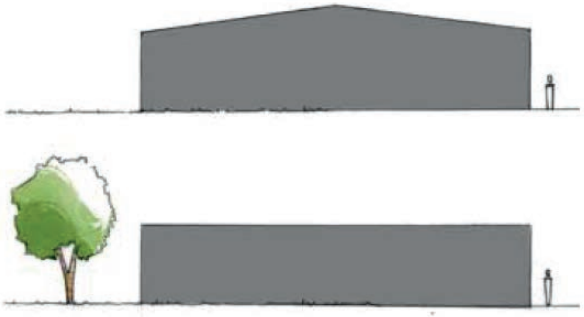
2.2 Volumétrie

- **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.

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

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

- La surface cumulée des nouvelles constructions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

- **Hauteur des constructions**

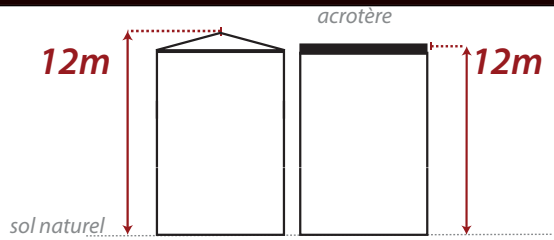
Règle générale

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

Règle alternative

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après :



Nuancier de teintes réservés aux bardages en acier
Références RAL Classic

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Règle générale

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Règle générale

- La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.

- Les clôtures sur espace public devront être réalisées avec soin.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

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 30% de la surface de leur toiture.

Règle alternative

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

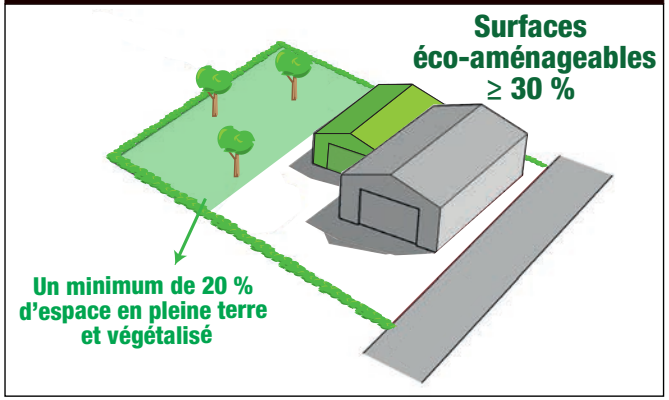
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Coefficient de Biotope par Surface**

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière.

- Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental

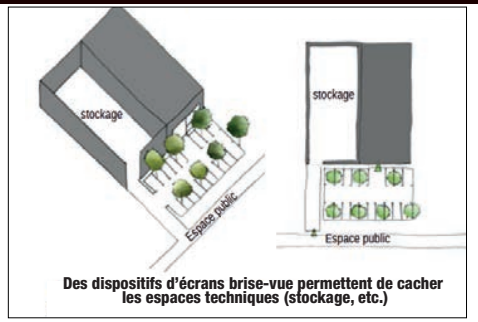


- **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Règle générale

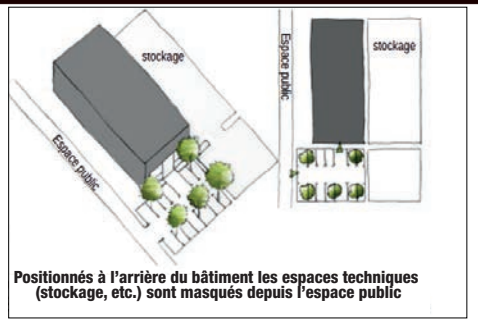
- Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

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.)

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



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

- Renvoi aux règles communes.

V. LES ZONES AGRICOLES // 3. LA ZONE AX

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

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

Règle générale

- Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerces et activités de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» avec un minimum de deux places.
- A partir de 5 places de stationnements, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 10 m².

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VI. 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

- 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»*

		N
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	✗

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

Règle générale

- Les constructions et installations des *«Exploitations forestières»* à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- 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*».

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

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones naturelles est admis pour une destination projetée d'«*Habitation*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», «*Hébergement touristique*», «*Industrie*», «*Entrepôt*» ou de «*Bureau*».

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» et les «*Exploitations forestières*» :

Règle générale

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

Règle alternative

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

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

-En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5 à 20m des voies et emprises publiques.

- Les annexes et extensions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Règle alternative

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

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

Exploitations agricoles

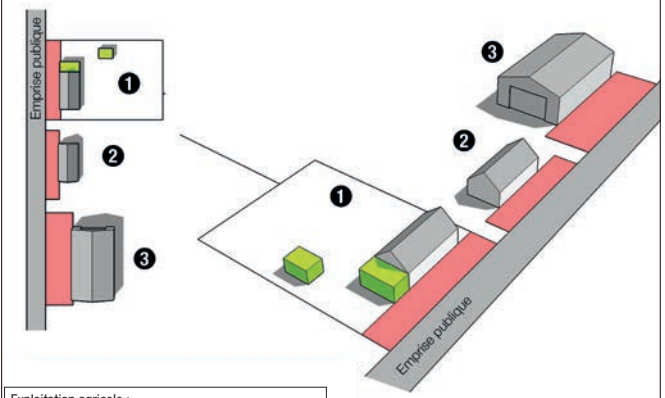
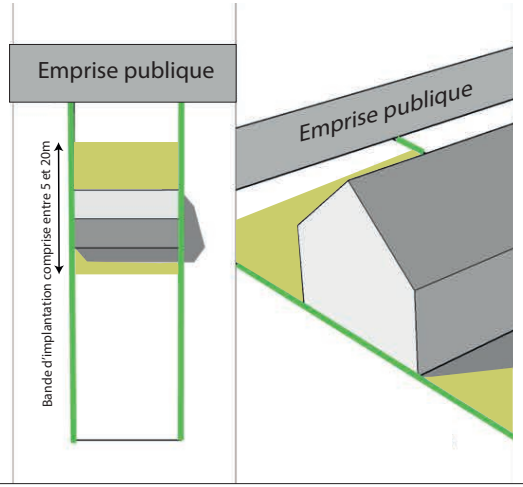


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Logements



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

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» et les «*Exploitations forestières*» :

Règle générale

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

Règle alternative

- Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles :
  - lorsqu'un site d'exploitation existe à moins de 100 mètres d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) sous réserve de respecter les distances sanitaires applicables et une distance au moins équivalente à celle existante par rapport aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) ;
  - pour certaines constructions ou activités pouvant être compatibles avec la proximité d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) de type maraîchage, local de vente de produit à la ferme...

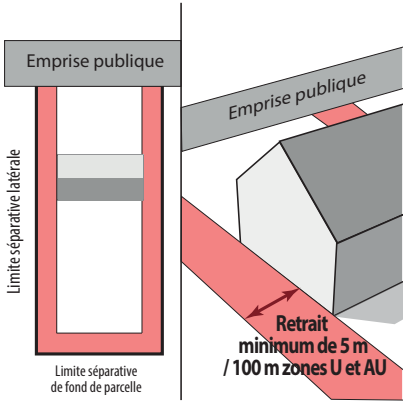
Pour les «*Logements*» :

Règle générale

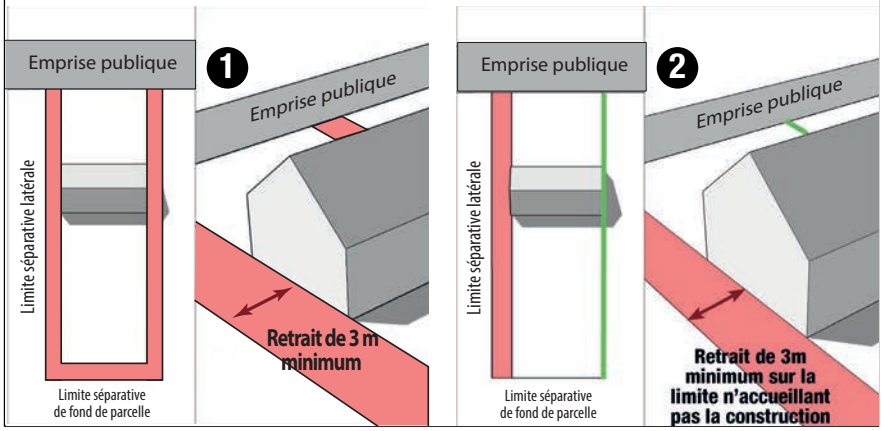
- Les constructions doivent :
  - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
  - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;
- Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport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

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

Exploitations agricoles et forestières



Logements



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

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

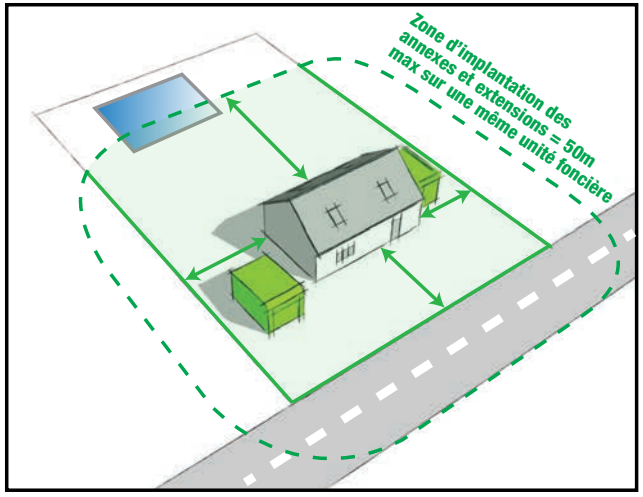
Règle générale

- Les annexes (piscine incluse) des «*Logements*» devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale.

Règle alternative

- Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.), dans une limite maximale de 80 m.

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



2.2 Volumétrie

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

Pour les «*Exploitations agricoles*» et les «*Exploitations forestières*» :

- D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes (hors tunnel agricole, serre pour maraîchage, etc.).

- Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.

- **Emprise au sol des constructions**

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi.

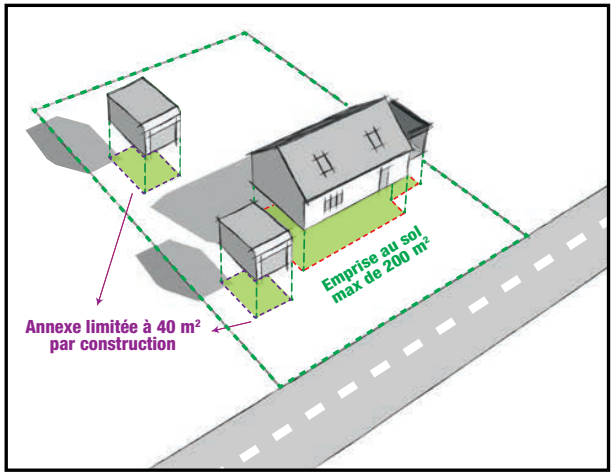
- L'emprise au sol des annexes des «*Logements*» est limitée à 40 m² par construction (hors piscine).

- L'emprise au sol cumulée des constructions (hors piscine) des «*Logements*» est limitée à 200 m² (incluant bâtiment principal, extensions et annexes).

Règle alternative

- Dans le cas d'une habitation existante supérieure à 300 m² d'emprise au sol, une extension unique ou annexe unique pourra être autorisée à hauteur de + 10 % du bâtiment principal existant, dans une limite de 30 m² d'emprise au sol.

Illustration de la règle d'emprise au sol des constructions



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

- **Hauteur des constructions**

Pour les «*Exploitations agricoles*» et les «*Exploitations forestières*» :

Règle générale

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

Règle alternative

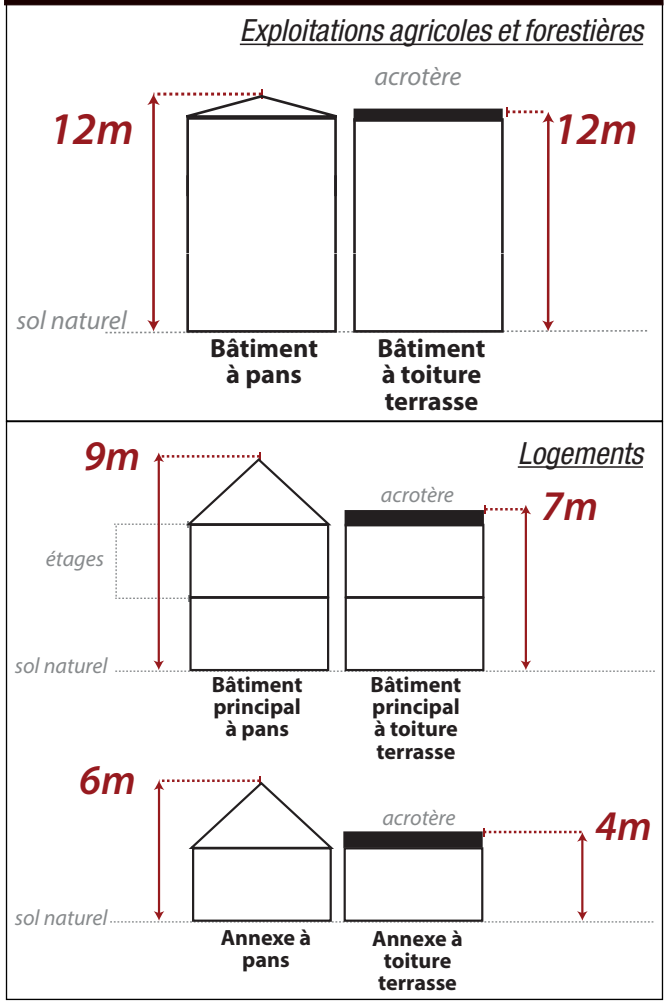
- *Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques, ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.*

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Pour les «*Exploitations agricoles*» et les «*Exploitations forestières*» :

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après :



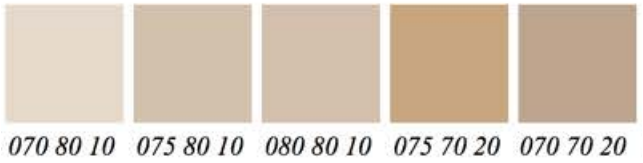
Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

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

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Pour les enduits de façades, une palette ocre ou terre (voir ci-dessous) peut être enrichie par des couleurs de menuiseries à choisir dans le nuancier.



Teintes référencées d'enduits

Nuancier RAL D2 Design ou RAL DS

Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Pour les «*Exploitations agricoles*» et les «*Exploitations forestières*» :

Règle générale

- Les toitures seront de ton mat et foncé et devront s'accorder avec la façade et devront être choisies dans le nuancier ci-après :



- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Pas de règle retenue.

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

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 50% de l'unité foncière.
- Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

2.5. Stationnement

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

Pour les «*Logements*» :

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

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. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	NE
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗

2. HABITATION	NE
2.1 // LOGEMENT	✗
2.2 // HÉBERGEMENT	✓

3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	NE
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	NE
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 SECONDAIRES OU TERTIAIRES	NE
5.1 // INDUSTRIE	✗
5.2 // ENTREPÔT	✗
5.3 // BUREAU	✗
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗
5.5 // CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✗

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

- Renvoi aux règles communes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

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. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	NENR
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗

2. HABITATION	NENR
2.1 // LOGEMENT	✗
2.2 // HÉBERGEMENT	✗

3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	NENR
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	NENR
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 SECONDAIRES OU TERTIAIRES	NENR
5.1 // INDUSTRIE	✗
5.2 // ENTREPÔT	✗
5.3 // BUREAU	✗
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗
5.5 // CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✗

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

Règle générale

- Les «*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*» à condition d'être liés à la production d'énergies renouvelables.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- Renvoi aux règles communes.

2.2 Volumétrie

- Renvoi aux règles communes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

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

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

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

Règle générale

- Voir tableau ci-après.

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*

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

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

1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	NL1
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗
2. HABITATION	**NL1**
2.1 // LOGEMENT	✗
2.2 // HÉBERGEMENT	✗
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	**NL1**
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	**NL1**
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	✗
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✗
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	**NL1**
5.1 // INDUSTRIE	✗
5.2 // ENTREPÔT	✗
5.3 // BUREAU	✗
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗
5.5 // CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✗

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

Règle générale

- Les constructions et installations des *«Hébergements hôteliers et touristiques»*, et des *«Équipements sportifs»* à condition d'être liées à une activité touristique ou de loisirs (camping rural ou aire naturelle de camping, site de pêche, parc animalier, abris pour animaux, etc.) et d'être implantées dans l'emprise d'une zone Nl.
- Les installations et aménagements, sans constructions, d'activités de loisirs ou de sport ayant trait à la nature (cheminements piétonniers et cyclables, circuit de moto-cross, mobiliers destinées à l'accueil ou à l'information du public, structure d'accrobranche, etc.), à condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels environnants.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

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

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

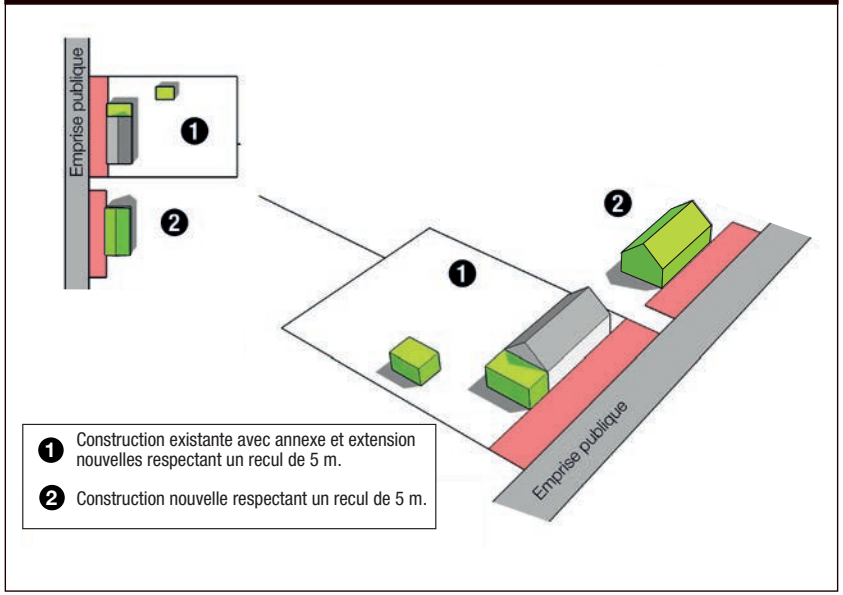
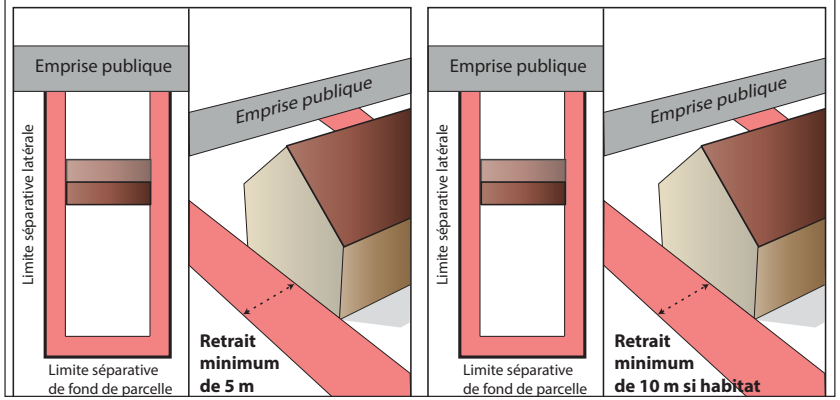


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



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

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

- Les constructions, ne devront pas par leur dimension, leur forme et les couleurs choisies porter atteinte au caractère naturel des lieux et à la qualité des sites.

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

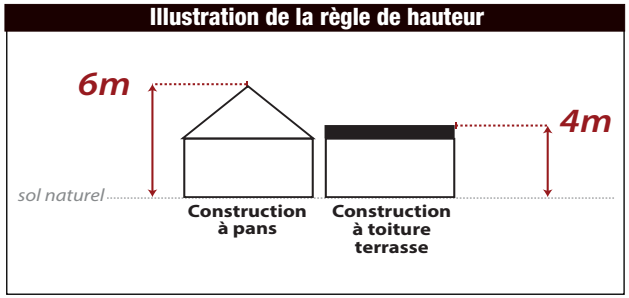
- La surface cumulée des nouvelles constructions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

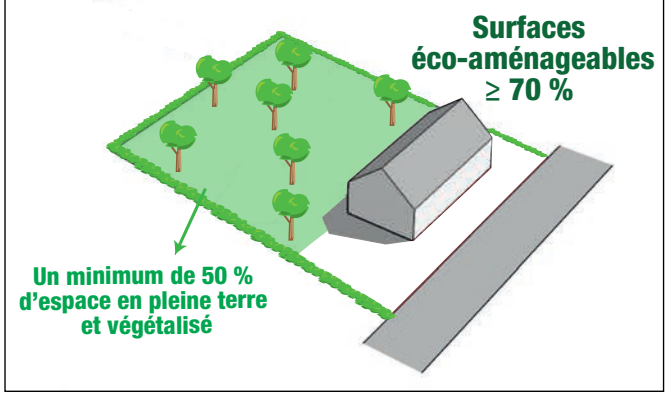
- Renvoi aux règles communes.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

- Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 70% de l'unité foncière.
- Au moins 50% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.

Illustration des règles du traitement environnemental



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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES NATURELLES // 3. LA ZONE 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

- Voir tableau ci-après.

✓	*Destination autorisée**
✗	*Destination interdite*

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

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

1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Np
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✗
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗

2. HABITATION	Np
2.1 // LOGEMENT	✗
2.2 // HÉBERGEMENT	✗

3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Np
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✗
3.2 // RESTAURATION	✗
3.3 // COMMERCE DE GROS	✗
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✗
3.5 // HÔTEL	✗
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	✗
3.7 // CINÉMA	✗

4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Np
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✗
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✗
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✗
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✗
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✗
4.6 // LIEUX DE CULTE	✗
4.7 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✗

5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Np
5.1 // INDUSTRIE	✗
5.2 // ENTREPÔT	✗
5.3 // BUREAU	✗
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗
5.5// CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✗

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

- Renvoi aux règles communes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NT

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. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	NT1	NT2
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	✓	✓
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	✗	✗

2. HABITATION	NT1	NT2
2.1 // LOGEMENT	✓	✓
2.2 // HÉBERGEMENT	✗	✗

3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	NT1	NT2
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	NT1	NT2
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	✗	✗
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✗	✗

5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	NT1	NT2
5.1 // INDUSTRIE	✗	✗
5.2 // ENTREPÔT	✗	✗
5.3 // BUREAU	✗	✗
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✗	✗
5.5 // CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	✗	✗

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

Règle générale

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

Dans le secteur zone «Nt1» :

- Seules les annexes et extensions des «Commerces et activités de services» existants autorisées au 1.1 sont permises à condition de ne pas générer, le cas échéant, de risques ou nuisances aux constructions existantes environnantes.

Dans le secteur zone «Nt2» :

- Les nouvelles constructions et installations des «Commerces et activités de services» autorisées au 1.1 à condition de ne pas générer, le cas échéant, de risques ou nuisances aux constructions existantes environnantes.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

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

VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NT

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

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

Règle générale

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

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

Règle générale

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

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

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

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

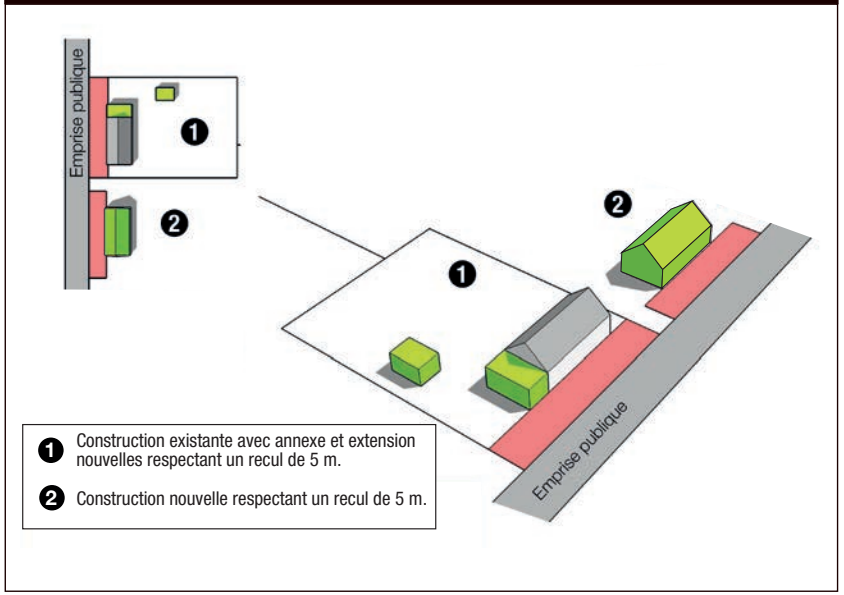
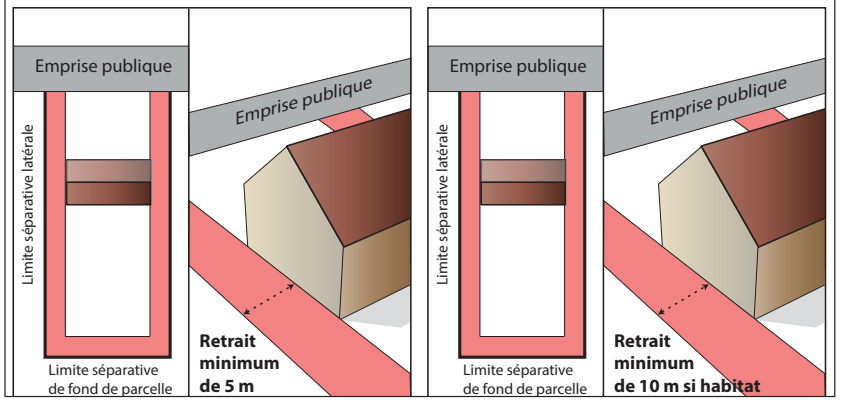


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NT

2.2 Volumétrie

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

Règle générale

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

- **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

Dans le secteur «Nt1» :

Règle générale

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale d'une zone Nt, dans un maximum de 600 m2.

Règle alternative

- *Dans le cas d'une activité existante supérieure à 600 m2 cumulée d'emprise au sol, des extensions ou annexes pourront être autorisées à hauteur de + 30 % de l'existant, dans une limite de 600 m2 d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.*

Dans le secteur «Nt2» :

Règle générale

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale d'une zone Nt, dans un maximum de 600m2.

- **Hauteur des constructions**

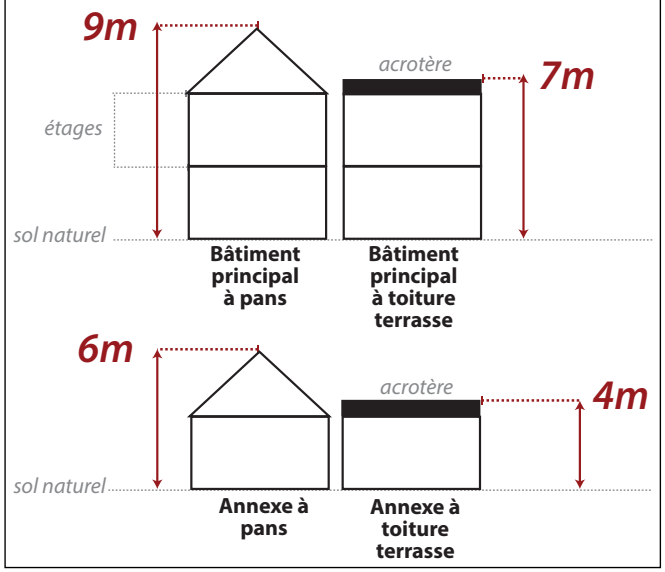
Règle générale

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

Règle alternative

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

Illustration de la règle de hauteur



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

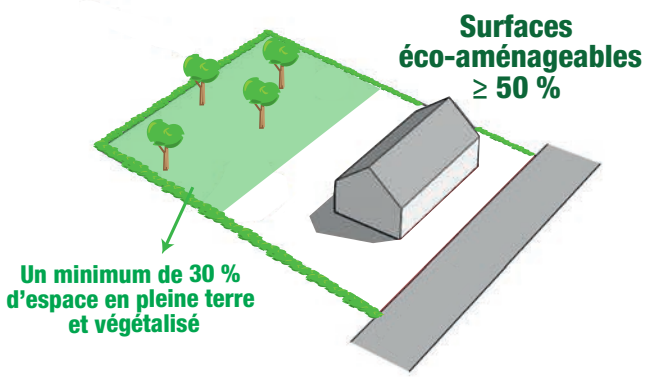
- Renvoi aux règles communes.

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

- **Coefficient de Biotope par Surface**

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

Illustration des règles du traitement environnemental



VI. LES ZONES NATURELLES // 4. LA ZONE NT

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

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

- Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

- Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

- Renvoi aux règles communes.

VII - ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

1.1 - Destination des constructions

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

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

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

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

Exploitation agricole et forestière

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

Habitation

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

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hôtel : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- 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 destinés 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 ani-

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

mée 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.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

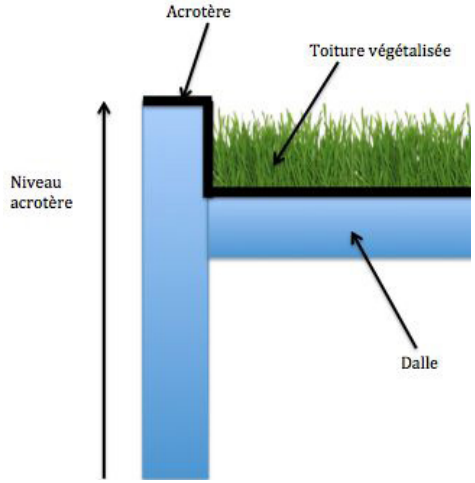
1.2 - Définitions et précisions sur l'application des règles

Accès

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

Acrotère (cf. également Hauteur)

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



Affouillement du sol

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

Aire de propreté

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

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

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 PLUi.

Annexe

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

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

Arbre tige et de haute tige

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole

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

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

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

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Camping

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

Caravane

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

Changement de destination

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

Clôture

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

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

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

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

Ex : Je possède un terrain de 1 500 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

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

surface de plancher.

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.

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. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont généralement plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

Gabarit

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

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

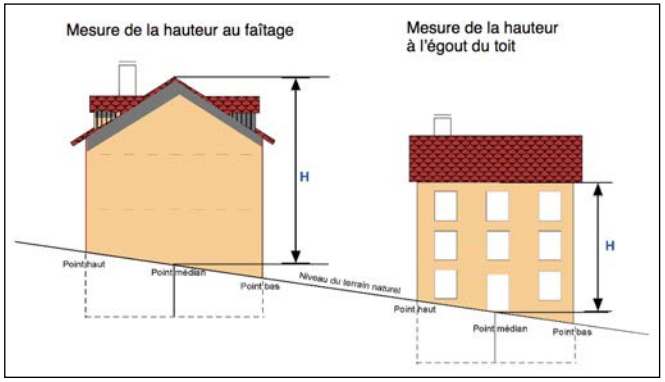
Habitations légères de loisirs

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

Hauteur

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

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



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

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'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.

Maison indidivuelle

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

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Pleine terre

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

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

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

Recul (par rapport à l'alignement)

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

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

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

Saillie

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

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

niches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

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

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée

Le STECAL correspond à des secteurs délimités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières ou peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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 (c'est-à-dire sans l'épaisseur des murs extérieurs) après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

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

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.

VII. ANNEXES // 1. LEXIQUE

Unité foncière

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

Véranda

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

Voie

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

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

Voirie

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

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

Zonage

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

VII. ANNEXES // 2. NUANCIER

Document à valeur réglementaire

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



VII. ANNEXES // 2. NUANCIER

Document à valeur réglementaire

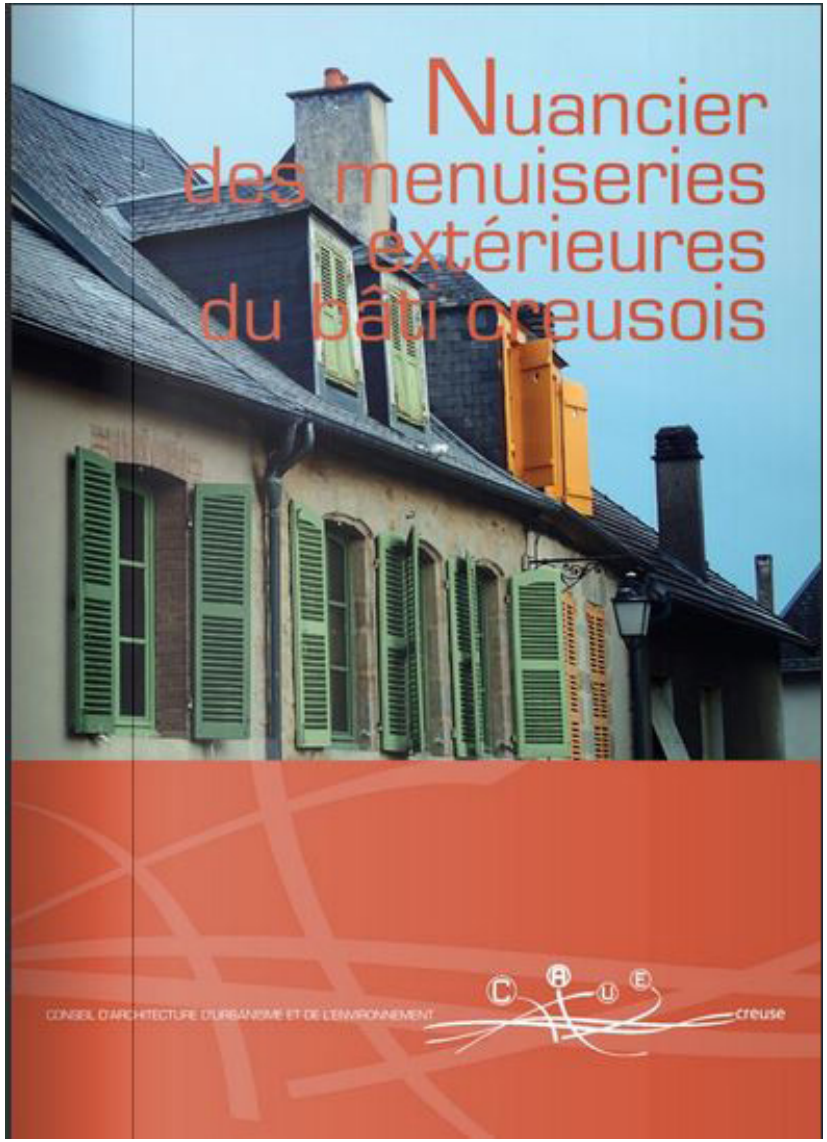
Nota : Des changements mineurs de la colorimétrie des illustrations ont pu émerger lors de l'impression du présent document, il est conseillé de consulter le document original disponible en mairie.

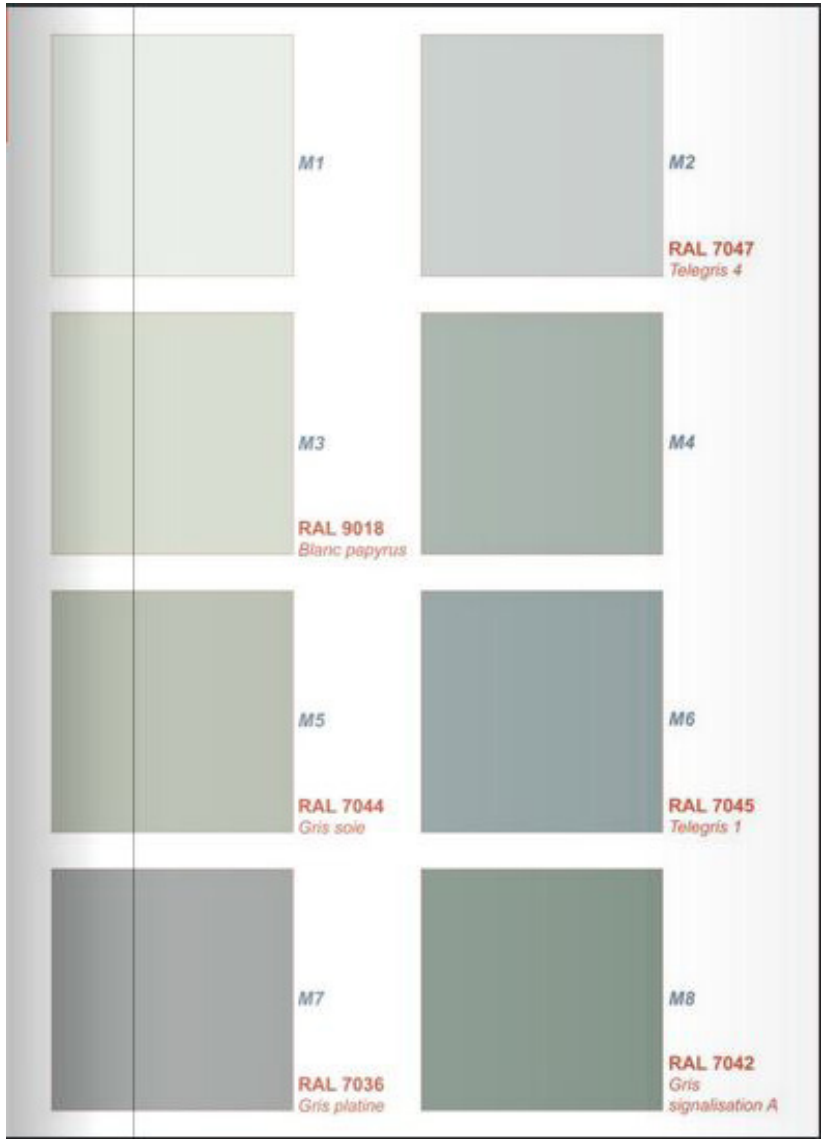


VII. ANNEXES // 2. NUANCIER

Document à valeur réglementaire

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





VII. ANNEXES // 2. NUANCIER

Document à valeur réglementaire

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



VII. ANNEXES // 2. NUANCIER

Document à valeur réglementaire

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



VII. ANNEXES // 3. FICHES CONSEILS UDAP 23

Document à valeur illustrative

1 Maisons de notables



Caractère architectural

●Quand elles se trouvent dans le centre historique les maisons dites « de notable » sont en alignement avec d'autres maisons mais dans la plupart des cas elles sont en retrait d'alignement et ont un jardin.
Ce sont des volumes massifs, souvent à plan carré, à rez-de-chaussée, un étage et comble habitable.

●La façade principale a une composition symétrique : l'axe peut être marqué par une porte décorée, un balcon ou un fronton. Les maçonneries sont en pierre de taille et en moellons couverts d'enduit. Les pierres appareillées, moulurées et sculptées des encadrements des baies, des chaînages d'angle, de la corniche, des bandeaux et des soubassements signent les façades et marquent le statut du propriétaire.

●Leurs grands toits à quatre pans, simples ou brisés, sont couverts d'ardoises. Les lucarnes dans les axes des ouvertures, animent les toits et permettent d'éclairer les combles. Les souches de cheminées en briques, situées sur les pignons, sont souvent imposantes.

●Les occultations sont des volets en bois, pleins ou persiennés à la française, ou des persiennes métalliques pour les plus récentes. Les fenêtres sont divisées par des petits bois, formant généralement 3 ou 4 carreaux sur chaque ouvrant.

●Le décor est riche, des modénatures en pierre sont moulurées et parfois sculptées. Les portes d'entrée sont massives et à impostes, les gardes-corps et les clôtures sont en ferronnerie ouvragées, les zingueries des toits sont finement estampées.











Maisons de notables

Conseils de l'architecte

●Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :

●La façade : conserver les enduits en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents et souvent gélifs. S'il apparaît nécessaire de refaire l'enduit, le choisir traditionnel, à la chaux naturelle qui laisse « respirer» les maçonneries. Eviter le ciment. Faire un enduit plein affleurant les pierres des chaînages d'angles et des encadrements, sans saillie, ni retrait. Quand ces éléments sont déjà taillés en saillie, le nouvel enduit s'arrêtera à leur rencontre et les laissera apparents.

●Le toit : rénover la couverture et les lucarnes en conservant l'ardoise pour son aspect traditionnel. Les ardoises permettent de réaliser des détails de finition difficilement réalisables avec des matériaux de substitution plus récents. Si possible conserver les souches de cheminée qui participent à la composition générale de la toiture, ainsi que tous ses éléments décoratifs en zinc : épis de faîtages, girouettes, frises de faîtage, corniches, chéneaux, gouttières etc.

●Les ouvertures dans le toit : pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier, notamment sur les façades principales.
La multiplication des fenêtres de toit est à proscrire. Toutefois il est possible, avec parcimonie d'en poser de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Ces ouvertures seront axées sur les ouvertures inférieures dans la maçonnerie, afin de conserver la composition classique des façades. Mieux vaut poser les châssis sur les façades arrière.

●Les menuiseries : conserver la porte d'entrée massive et décorée, signe de distinction sociale. Les menuiseries seront peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Restaurer les volets pleins à traverses assemblées et les volets des étages souvent persiennés. Les volets roulants sont à proscrire. Préserver les petits bois en relief sur les vitrages des fenêtres.

●Les couleurs : pour rester distinguée, la maison recherchera une douce harmonie avec un enduit pas trop clair et des gris chauds pour les menuiseries. Seules les ferronneries et la porte d'entrée seront des accents aux teintes soutenues et profondes.











Maisons de notables

VII. ANNEXES // 3. FICHES CONSEILS UDAP 23

Document à valeur illustrative













Caractère architectural

●Ces maisons s'alignent le long des rues et composent un front bâti continu en centre bourg. Ce sont des volumes à un étage, d'architecture simple et de qualité. Les combles sont parfois habitables.

●Leurs maçonneries sont en moellons de pierre et enduites. Les façades sont décorées par des encadrements de baies et des corniches en pierre de taille.

●Leurs toitures sont à deux pans, couvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates à recouvrement et sont généralement ponctuées de lucarnes.
Les souches de cheminées pour la plupart en briques, sont simples et axées sur les pignons.

●Les fenêtres à deux ouvrants sont découpées par des petits bois peints. Des volets battants persiennés viennent animer les façades.
Nombreuses sont celles qui abritent un commerce au rez-de-chaussée, exprimé en façade par une grande baie avec une devanture plaquée.

●Certaines façades ont comme élément de décor des garde-corps en ferronnerie peinte et des éléments de zinguerie estampés.

●Ces maisons forment la structure principale de nombreux bourgs.

Maisons de bourg

Conseils de l'architecte

●Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :

●**La façade :** conserver les enduits en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents et souvent gélifs. S'il apparaît nécessaire de refaire l'enduit, le choisir traditionnel, à la chaux naturelle qui laisse « respirer» les maçonneries. Eviter le ciment. Faire un enduit plein affleurant les pierres des chaînages d'angles et des encadrements, sans saillie, ni retrait.

●**Le toit :** les ardoises et les petites tuiles plates à recouvrement épaisses à pureau irrégulier sont conseillées. Elles conservent l'aspect traditionnel de la couverture tout en permettant de réaliser des détails de finitions difficilement réalisables avec des matériaux de substitution plus récents. Restaurer les lucarnes et les ponctuations de décor qui enrichissent la composition.

●**Les ouvertures dans le toit :** pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier, notamment sur les façades principales. Toutefois il est possible, avec parcimonie de poser des fenêtres de toit de petite taille à châssis intégrés dans le plan de la couverture. Ces ouvertures en toiture seront axées sur les ouvertures inférieures dans la maçonnerie, afin de conserver la composition des façades. Mieux vaut poser les châssis sur les façades arrière.

●**Les menuiseries :** seront peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Préserver les petits bois en relief sur les vitrages des fenêtres. Restaurer les volets pleins à traverses assemblées et les volets des étages souvent persiennés. Eviter les volets roulants. Conserver les portes d'entrée à panneaux pleins épais.

●**Les couleurs :** la couleur de ces ensembles reste sobre. Elle peut être introduite dans des tons pastel sur les volets et les menuiseries et dans des valeurs plus soutenues dans les ferronneries, la porte d'entrée et les devantures commerciales. Les enduits ne doivent pas être trop clairs et contraster avec la teinte des pierres.











Maisons de bourg

VII. ANNEXES // 3. FICHES CONSEILS UDAP 23

Document à valeur illustrative













Caractère architectural

●Ce sont des bâtiments construits à partir de la fin du XIXème siècle, avec des nouveaux matériaux apportés par les chemins de fer.
Dans la continuité des maisons de bourg, situées sur des parcelles anciennes elles sont de volume simple, avec un étage et parfois un comble habitable.

●Leur façade emprunte un vocabulaire architectural urbain et montre des éléments de métal et béton armé qui permettent des ouvertures plus larges.

●Leurs maçonneries en moellons de pierre sont enduites. Les façades sont soulignées par des encadrements de baies, des corniches et des bandeaux en pierre de taille ou en briques.

●Leurs toitures à deux pans sont couvertes d'ardoises ou de tuiles mécaniques à emboîtement et peuvent être ponctuées de lucarnes.

●Les menuiseries des baies plus larges sont dessinées avec soin : souvent, le tiers haut ou bas de chaque ouvrant est marqué par des petits bois. Les persiennes métalliques peintes s'adaptent aux formes variées des fenêtres.

●Les décors en béton, brique, métal et bois, les ferronneries peintes des balcons et des gardes-corps témoignent également des changements dans les techniques et les matériaux de construction.

●Certaines sont des maisons anciennes transformées et mises au goût du jour. On parle de maisons re-façadées.

Conseils de l'architecte

●Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :

●La façade : conserver les enduits en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents et souvent gélifs. Choisir un enduit traditionnel à la chaux naturelle qui laisse « respirer» les maçonneries. Les finitions des enduits sont multiples. Ne pas exclure le « tyrolien », projeté en gouttelettes et d'aspect rugueux, lorsqu'il correspond à l'enduit d'origine. La restauration des parements en briques et des pièces en béton doit respecter le format, la texture et la couleur d'origine.

●Le toit : pour la rénovation des couvertures choisir des matériaux de taille proportionnée à celle de la toiture : ardoises, tuiles mécaniques losangées ou à côtes 13 à 14 tuiles au m². Les tuiles à emboîtement d'aspect plat sont à proscrire. Ce sont des tuiles beaucoup trop récentes par rapport à l'époque de construction de ces maisons. Les grandes tuiles 10 au m² sont à proscrire également parce qu'elles ne sont pas à l'échelle des maisons. Si elles existaient, restaurer les lucarnes et les décorations en zinc estampé.

●Les ouvertures dans le toit : pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier, notamment sur les façades principales. Les lucarnes crées doivent être adaptées au style de la maison. Toutefois il est possible, avec parcimonie de poser des fenêtres de toit de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Ces ouvertures en toiture seront axées sur les ouvertures inférieures dans la maçonnerie, afin de conserver la composition des façades. Mieux vaut poser les châssis sur les façades arrière.

●Les menuiseries : seront de préférence peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Préserver le dessin originel des petits bois des fenêtres qui doivent être en relief sur le vitrage. Si le style de la maison permet la pose des volets roulants, elle doit se faire au plus près de la menuiserie et non au nu extérieur du mur. Pour dissimuler leur coffret utiliser des lambrequins : plinthe en métal ou en bois découpé placé dans l'encadrement de la fenêtre.

●Les couleurs : ces maisons autorisent plus de fantaisies que les maisons de bourgs et les enduits comme les menuiseries et les volets peuvent être davantage colorés. Travailler une harmonie dans une seule tonalité avec des valeurs sombres pour les ferronneries et la porte d'entrée.











VII. ANNEXES // 3. FICHES CONSEILS UDAP 23

Document à valeur illustrative

4 Immeubles



Caractère architectural

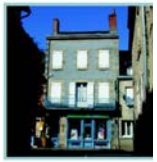
●Les immeubles se trouvent dans le coeur des bourgs, toujours en alignement avec d'autres maisons et ont des volumes hauts, à rez-de-chaussée et deux étages avec souvent un comble aménagé.

●La façade est rythmée par des fenêtres rapprochées, plus hautes que celles des autres maisons et chaque niveau est généralement traité de manière différente : le rez-de-chaussée est marqué par la porte principale, le premier étage peut être accompagné d'un balcon, au deuxième étage les fenêtres sont moins hautes. Les niveaux sont soulignés par des bandeaux et l'avant-toit est marqué par une corniche en pierre surmontée d'un chéneau en zinc.

●La maçonnerie des immeubles est diverse : en pierre de taille, briques apparentes ou moellons couverts d'enduit plein. Les pierres appareillées des encadrements des baies, des chaînages d'angle, de la corniche, des bandeaux et des soubassements rythment les façades.

●Leurs toits à deux pans, simples ou brisés sont couverts d'ardoises. Les lucarnes sont présentes dans la plupart des cas et participent fortement à la composition régulière de la façade. Les souches de cheminées en briques sont simples et axées sur les pignons.
●Les fenêtres à deux ouvrants sont découpées par des petits bois peints. Elles sont accompagnées de volets persiennés à la française ou de persiennes métalliques, de gardes-corps et parfois de lambrequins.
●Les immeubles abritent souvent un commerce au rez-de-chaussée, exprimé en façade par des grandes baies avec devantures plaquées.
●Un soin particulier a été apporté à la réalisation des éléments marquants de chaque niveau : porte d'entrée, ferronneries des balcons et des gardes-corps, encadrements, bandeaux et corniche, frises en zingueries estampées…




Immeubles

Conseils de l'architecte

●Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :

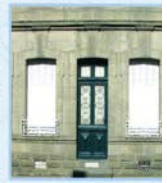
●La façade : conserver les enduits qui existent en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents souvent gélifs. S'il apparaît nécessaire de refaire l'enduit ou les joints, choisir un mortier traditionnel, à la chaux naturelle qui laisse « respirer» les maçonneries. Eviter le ciment. Faire un enduit plein affleurant les pierres des chaînages d'angles et des encadrements, sans saillie, ni retrait. Quand ces éléments sont déjà taillés en saillie, le nouvel enduit s'arrêtera à leur rencontre et les laissera apparents.
La restauration des parements en brique doit respecter le format, la texture et la couleur des briques d'origine.

●Le toit : les ardoises et les petites tuiles plates à recouvrement épaisses et à pureaux irréguliers sont essentielles. Elles conservent l'aspect traditionnel de la couverture tout en permettant de réaliser des détails de finition difficilement réalisables avec des matériaux de substitution plus récents. Si possible conserver les souches de cheminée qui participent à la composition générale de la toiture, ainsi que tous ses éléments décoratifs : épis de faîtages, girouettes, frises de faîtage, corniches, chéneaux, gouttières etc.

●Les menuiseries : Les menuiseries seront peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Restaurer les volets pleins à traverses assemblées et les volets des étages souvent persiennés. Les persiennes métalliques seront également peintes. Les volets roulants sont à proscrire. Si toutes fois vous faites le choix de les installer utilisez le lambrequin pour cacher le coffret du volet roulant. Préserver les petits bois en relief sur les vitrages des fenêtres.

●Les couleurs : La couleur de ces ensembles reste sobre. Elle peut être introduite dans des tons pastel sur les volets et les menuiseries et dans des valeurs plus soutenues dans les ferronneries, la porte d'entrée et les devantures commerciales. Les enduits ne doivent pas être trop clairs et contraster avec la teinte des pierres.




Immeubles

VII. ANNEXES // 3. FICHES CONSEILS UDAP 23

Document à valeur illustrative

5 Maisons de faubourg













Caractère architectural

●Ces maisons plutôt basses sont construites en bandes autour du noyau ancien. Ce sont des volumes simples composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage crée souvent par agrandissement. Elles peuvent être accompagnées d'annexes et de granges qui en empruntent le caractère.

●La façade principale est marquée par l'association porte d'entrée et fenêtre rapprochées.

●Leur maçonnerie est réalisée à partir de moellons de pierre recouverts d'un enduit. Les encadrements de baies, les bandeaux, les corniches sont en briques pleines et plus rarement en pierre de taille.

●Les toits sont à deux pans couverts d'ardoise ou de tuiles mécaniques à emboîtement. Les petites tuiles plates à recouvrement sont employées dans les maisons les plus anciennes.

●Les ouvertures en nombre limité témoignent de leur programme modeste. Elles sont occultées par des volets ou des persiennes de couleur. Les ouvrants des fenêtres sont découpés par des petits bois.
●Certaines maisons sont décorées par les ferronneries peintes des gardes-corps et des grilles des portes d'entrée.

●Ces maisons sont caractérisées par une allure aimable et familière à l'image de la population de travailleurs et agriculteurs qui les habitaient à l'origine.
Hélas, elles ont souvent fait l'objet de modernisations successives et radicales qui ont gommé les dispositions d'origine devenues plutôt rares.

Maisons de faubourg

Conseils de l'architecte

●Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :

●La façade : conserver les enduits en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents et souvent gélifs. Choisir un enduit traditionnel à la chaux naturelle qui laisse «respirer» les maçonneries. La restauration des parements en briques doit respecter le format, la texture et la couleur des briques d'origine.

●Le toit : pour la rénovation des couvertures choisir des matériaux de taille proportionnée à celle de la toiture : ardoises, petites tuiles plates à recouvrement, tuiles « mécaniques » à emboîtement à côtes 13 à 14 tuiles au m². Les tuiles à emboîtement d'aspect plat sont à proscrire. Ce sont des tuiles beaucoup trop récentes par rapport à l'époque de construction de ces maisons. Les grandes tuiles 10 au m² sont à proscrire également parce qu'elles ne sont pas à l'échelle de ces petites maisons. Si elles existent, restaurer les lucarnes.

●Les ouvertures dans le toit : pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier, notamment sur les façades principales. Toutefois il est possible, avec parcimonie de poser des fenêtres de toit de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Ces ouvertures en toiture seront axées sur les ouvertures inférieures dans la maçonnerie, afin de conserver la composition des façades. Mieux vaut poser les châssis sur les façades arrière.

●Les menuiseries : seront peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Le dessin des fenêtres avec des petits bois en relief sur le vitrage est à conserver. Eviter les volets roulants.

●Les couleurs : Le charme de ces petites maisons tient du contraste entre les murs enduits et les encadrements et décors en brique. Le choix des teintes d'enduit est plus grand. Sur cette base, la palette des couleurs pour les menuiseries et les volets est également étendue. Les couleurs rustiques sont les bienvenues : ocre, bleu et rouge foncé.

●Ce qui menace plus que d'autres cette famille de maisons c'est la volonté de "moderniser" leur façade en leur donnant tous les attributs des pavillons récents qu'elles ne sont pas.











Maisons de faubourg

VII. ANNEXES // 3. FICHES CONSEILS UDAP 23

Document à valeur illustrative

6 Pavillons anciens













Caractère architectural

●Entre les deux guerres, les pavillons rompent avec le style de construction du bâti ancien continu. Ils reprennent les caractéristiques architecturales du pavillonnaire périurbain : ils sont accompagnés d'un jardin, avec un volume et des décors pittoresques, souvent bien dessinés, influencés par le néo-régionalisme.

●Leurs façades sont ornées d'encadrements de baies, de bandeaux, de corniches en pierre, béton, brique compressée ou émaillée en alternance avec des pièces de béton préfabriqué. Les bois apparents des charpentes comme les consoles des grands avant-toits sont chantournés.

●Les toitures sont également l'occasion de recherche du pittoresque s'exprimant dans le traitement des souches de cheminées et des lucarnes. Elles sont couvertes en ardoises ou tuiles mécaniques à emboîtement, un soin particulier étant apporté aux zingueries : chéneaux, épis de faîtage etc.

●Le dessin des portails et clôtures est souvent du même style que les façades. Il contribue à l'harmonie du tout et aide à affirmer une identité de l'ensemble dans la rue.

●Les clôtures sont épaulées par des haies taillées qui laissent entrevoir une partie des jardins, souvent romantiques…

Pavillons anciens

Conseils de l'architecte

●Conservez les caractéristiques architecturales et les détails **identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :**

●**La façade :** ne pas déposer les enduits qui sont disposés en contraste avec des parties en brique ou en pierre apparente. Les moellons en « tout-venant » mis à nu, souvent gélifs, mettraient en péril la longévité de la maçonnerie. Les finitions des enduits sont multiples : lissé, taloché, gratté... Lorsqu'il correspond à l'enduit d'origine, ne pas exclure le « tyrolien », enduit rugueux projeté en gouttelettes. La restauration des parements en briques et des pièces en béton doit respecter le format, la texture et la couleur d'origine.

●**Le toit :** choisir des matériaux de couverture conformes à ceux d'origine, avec tous les accessoires décoratifs qui finissent d'enrichir le pavillon. Choisir plutôt des tuiles mécaniques losangées ou à côtes 13 à 14 tuiles au m². Les autres tuiles à emboîtement et les tuiles d'aspect plat n'existaient pas encore à l'époque de ces constructions. Proscrire les tuiles de grands formats qui ne sont pas à l'échelle des maisons. Restaurer les lucarnes et les décors de toit en terre cuite ou zinguerie.

●**Les ouvertures dans le toit :** pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier dans le style du pavillon. On peut compléter par la pose des fenêtres de toit de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Mieux vaut poser les châssis sur les façades non vues depuis la rue.

●**Les menuiseries :** seront de préférence peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. La porte d'entrée doit être restaurée. Préserver le dessin originel souvent complexe des petits bois des fenêtres qui doivent être en relief sur le vitrage. Eviter les volets roulants ou, s'ils existaient à l'origine, dissimuler leurs coffrets par des lambrequins : plinthes en métal ou en bois découpés placés dans les encadrements des fenêtres.

●**Les couleurs, les décors, les abords :** conserver les décors et les accessoires caractéristiques de cette famille comme les marquises. Harmoniser les clôtures, les portails et les balustrades avec le style du pavillon.
Cultiver la tradition de jouer avec la couleur des menuiseries, des enduits et des décors en charpente.











Pavillons anciens

VII. ANNEXES // 3. FICHES CONSEILS UDAP 23

Document à valeur illustrative

7 Pavillons récents













Caractère architectural

●Ce sont des maisons individuelles construites depuis l'après-guerre. Implantées de manière diffuse ou dans des lotissements, elles ne font aucune référence au bâti local. Leurs volumes et leurs matériaux évoluent suivant la mode : maison années 50, maison bretonne, normande, provençale, chalets etc. Contrairement aux pavillons anciens aux décors foisonnants qui reproduisaient des dessins élaborés les pavillons récents n'ont pratiquement aucun décor.

●Leurs concepteurs sont rarement des professionnels de l'architecture et cela se voit à leur dessin parfois malhabile.
Les toitures sont couvertes d'ardoise, de tuiles mécaniques, de tuiles-béton…

●Les menuiseries les plus anciennes sont en bois, avec des volets en bois ou persiennes métalliques et les plus récentes ont des volets roulants.

●Nombreuses sont celles qui sont posées sur leurs annexes avec garage. Cette disposition rend difficile la relation des pièces de vie avec le jardin qui les entoure.
Les parcelles sont délimitées par des clôtures maçonnées et végétales associées à des grillages et ferronneries en tubes.

●Les pavillons les plus récents nous renvoient à des modèles standardisés, de consommation, véhiculés par les médias dans une société marchande. Ils expriment une forme d'émancipation individuelle sans enracinement dans un territoire façonné par des codes sociaux.

Pavillons récents

POUR RENOVER

Si votre maison existe déjà, soulignez ses qualités et corrigez ses défauts d'aspect :

- traiter les extensions en respectant le style du bâtiment principal,
- choisir un enduit en accord avec le style de la maison ; pour différencier les encadrements ou les bandeaux et corriger les proportions, utiliser des diverses finitions d'enduits : lissé, taloché, gratté, projeté tyrolien etc.
- respecter le style des menuiseries et éviter des attributs récents si le pavillon a un certain âge,
- donner de la couleur aux menuiseries si le pavillon d'origine était très coloré,
- conserver les attributs d'époque comme les ferronneries en tube par exemple, y compris pour les clôtures.

POUR CONSTRUIRE

Si vous souhaitez construire une maison d'expression contemporaine en harmonie avec l'environnement paysager et bâti, faites appel à un architecte.

Pour intégrer dans l'environnement bâti traditionnel votre future maison, nous vous conseillons de regarder avec attention :

Les volumes : adapter la maison au terrain et non l'inverse en bouleversant sa topographie. Privilégier les volumes allongés et éviter les plans carrés qui conduisent à des grands combles. Eviter les plans coudés si aucune contrainte topographique ne l'impose.

Le toit : éviter les pentes de toits faibles et à quatre pentes dit « en pavillon ». Privilégier les pentes fortes près de 45°, les combles sont ainsi plus logeables et éclairables par les pignons. En couverture choisir des matériaux de teintes locales : la terre cuite est à privilégier. Adapter la taille du matériau de couverture à celle du toit. Eviter les grandes tuiles sur les toitures moyennes ou petites.

Les façades : pour les enduits choisir une teinte plutôt sombre. Au contact du bâti ancien se rapprocher de la couleur de la pierre locale. Soigner les proportions des percements.

Les menuiseries : ne pas se contenter des menuiseries standard banalisantes. Elles seront de préférence en couleur. Eviter le blanc qui a un fort impact visuel.

Les abords : choisir des clôtures rustiques qui participent à la continuité du bâti récent avec le bâti traditionnel.











Pavillons récents

VII. ANNEXES // 3. FICHES CONSEILS UDAP 23

Document à valeur illustrative



Caractère architectural

●Les fermes et les granges ont été intégrées par l'urbanisation progressive du bourg. Certaines “granges” sont aussi des entrepôts et remises des activités artisanales et commerciales d’autrefois.

●Leur taille est diverse, avec étage ou grand volume sous le toit. Elle varie avec leur fonction : annexes de maisons de notables et bourgeoises ou annexes de maisons de faubourg.
Alignés ou isolés, ce sont des volumes simples avec des grandes ouvertures.

●Leur façade principale peut avoir une ou plusieurs portes cochères et portes d'étable, des ouvertures hautes pour rentrer du foin et des petites ouvertures pour la ventilation.

●Ces constructions sont réalisées en moellons de pierre et leur maçonnerie est enduite «à pierre vue». La partie réservée à l'habitation reçoit un enduit plein et les encadrements des ouvertures en bois, pierre de taille ou briques sont laissés apparents.

●Les toitures sont à deux pans, recouverts de petites tuiles plates à recouvrement, d'ardoises ou de tuiles mécaniques à côtes. Ces tuiles à emboîtement se sont progressivement substituées aux petites tuiles plates et parfois au chaume d'origine et font aujourd'hui partie intégrante du paysage local.

●Les menuiseries sont en bois peint ou laissé brut.
Elles sont les témoins d'une activité passée, dont les traces sont parfois volontairement gommées au profit d'une «modernité » de façade. Aujourd’hui, de plus en plus de granges sont transformées en habitation.











Conseils de l’architecte

●Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :

●Les façades : les rénovations doivent tenter de préserver l’identité rurale de ces constructions. Les mortiers d’enduit et de rejointoiement seront à la chaux aérienne comportant des sables locaux non tamisés et dans la teinte moyenne des pierres. Les grattages de finition ne doivent pas supprimer les grains de sables apparents. Ils doivent simuler un vieillissement naturel. L’enduit « à pierres vues » est à privilégier.

●Les ouvertures : conserver le plus possible les ouvertures existantes. Les percements à créer éventuellement auront des encadrements en brique pleine ou en bois. Leurs dimensions et leurs proportions s'inspireront des percements fonctionnels existants.

●Le toit : les matériaux de couverture des anciennes fermes seront les petites tuiles plates à recouvrement, épaisses et à pureau irrégulier ou des ardoises naturelles. Les annexes et les bâtiments agricoles peuvent être aussi recouverts de tuiles « mécaniques » à emboîtement à côtes 13 à 14 tuiles au m². Restaurer les lucarnes, notamment les lucarnes fenières aux dimensions adaptées à la manutention du foin en vrac.

●Les ouvertures dans le toit : pour obtenir l'éclairage naturel des greniers, la création de grandes lucarnes de type fenière est à privilégier, notamment sur les façades principales. Toutefois on peut compléter par la pose de fenêtres de toit de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Mieux vaut poser les châssis sur les longs pans non vus.

●Les menuiseries : seront réalisées sur mesure, en bois peint. Les portes seront d'un dessin rustique et simple. Pour les grandes portes de grange, il est possible de poser un ensemble menuisé situé en retrait par rapport au nu du mur sur la totalité du percement et de choisir ensuite la place réservée aux vitrages et aux ouvrants.

●Les couleurs : Les couleurs rustiques sont les bienvenues: ocre, bleu et rouge foncé. Elles évolueront dans le temps et leur patine s'harmonisera avec les édifices.











